

Pratique récente en matière de résiliation de bail

par

Jean-Luc Colombini

Juge au Tribunal cantonal

I. Généralités	223
A. Résiliation en tant qu'exercice d'un droit formateur	223
B. Résiliation en tant que manifestation de volonté sujette à réception....	224
C. Forme de la résiliation.....	225
D. Résiliation donnée par un représentant	225
E. Résiliation en cas de pluralité de locataires/bailleurs	226
F. Résiliation en cas de logement conjugal.....	228
G. Résiliation de contrats mixtes, connexes ou couplés	230
1. Contrat de conciergerie.....	230
2. Contrat avec le coopérateur d'une société coopérative d'habitation	231
H. Relation entre résiliation ordinaire et relation extraordinaire	232
II. Résiliation extraordinaire en cas de retard pour paiement de loyer (art. 257 <i>d</i> CO).....	233
III. Résiliation extraordinaire pour violation des devoirs de diligence du locataire (art. 257 <i>f</i> al. 3 CO).	238
A. Généralités	238
B. Violation d'un devoir de diligence.....	239
C. Persistance à violer le devoir de diligence malgré un avertissement ...	242
D. Caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur	243
IV. Résiliation extraordinaire pour défaut de la chose louée (art. 259 <i>b</i> let. a CO).....	244
V. Résiliation extraordinaire pour justes motifs (art. 266 <i>g</i> CO)	244

VI. Résiliation extraordinaire en cas de changement de propriétaire (art. 261 al. 2 CO).....	248
VII. Résiliation extraordinaire en cas de faillite ou de décès du locataire (art. 266 <i>h</i> et 266 <i>i</i> CO).....	253
VIII. Protection contre une résiliation ordinaire.....	253
A. Congé contraire à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).....	253
1. Champ d'application et généralités	253
2. Notion de congé contraire aux règles de la bonne foi.....	254
3. Détermination du motif du congé.....	256
4. Congé donné en vue de vastes travaux d'assainissement	259
5. Congé donné pour des motifs économiques	265
6. Congé donné en raison des besoins du bailleur	269
7. Congé donné en raison d'une sous-location non autorisée.....	270
8. Divers autres cas de congé contraire à la bonne foi.....	274
B. Congé de représailles (art. 271 <i>a</i> al. 1 let. a CO)	275
C. Congé donné pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire (art. 271 <i>a</i> al. 1 let. d CO).....	276
D. Congé donné dans les trois ans qui suivent la fin d'une procédure (art. 271 <i>a</i> al. 1 let. e CO) ou faisant suite à un arrangement hors procédure (art. 271 <i>a</i> al. 2 CO).....	277
E. Les exceptions à la protection contre les congés – besoin propre du bailleur (art. 271 <i>a</i> al. 3 CO).....	280
F. Questions de procédure (art. 273 CO).....	283

I. Généralités

1. Sous réserve de quelques remarques critiques ponctuelles, la présente contribution n'a d'autre ambition que de résumer de manière systématique, pour les besoins du praticien, la jurisprudence fédérale et romande, essentiellement vaudoise, rendue depuis 2011 en matière de résiliation de bail. Les citations d'arrêts plus anciens dans la jurisprudence récente ont été reprises. Les arrêts de la Cour d'appel civile vaudoise (ci-après : CACI) mentionnés sont consultables à l'adresse www.vd.ch/jurisprudence-tc. Il a été tenu compte de la jurisprudence jusqu'au 30 avril 2016.

A. Résiliation en tant qu'exercice d'un droit formateur

2. La résiliation du bail, en tant qu'exercice d'un droit formateur, revêt un caractère univoque, inconditionnel et irrévocable (cf. ATF 135 III 441, cons. 3.3). Après sa réception, le congé ne peut donc pas être révoqué, y compris lorsqu'un changement de propriétaire est intervenu par la suite. En revanche, les parties peuvent convenir d'un nouveau bail (TF 4A_499/2013 du 4 février 2014, cons. 3.2).
3. Un congé réitéré par précaution, pour le cas où une précédente résiliation ne devait pas être efficace, est valable. Dans ce cas de figure, la seconde résiliation ne dépend pas de la survenance d'un événement futur et incertain, de sorte qu'elle ne provoque aucune situation juridique incertaine. D'autre part, une insécurité juridique passagère (notamment sur le moment précis de la fin du bail) se justifie vu les intérêts de celui qui résilie ; il veut dans tous les cas mettre fin au bail et dispose à cet égard d'un motif suffisant (CACI 29 octobre 2015/576).
4. Interprétation du contrat selon le principe de la confiance pour déterminer si le bailleur a notifié une résiliation extraordinaire (i.e. fondée sur l'art. 261 CO) ou une résiliation ordinaire pour une date erronée. Si le locataire reçoit un congé qu'il doit interpréter, selon le principe de la confiance, comme une résiliation anticipée, il n'a pas à compter avec l'éventualité que le juge transforme le congé en un congé ordinaire, la notion de droit formateur excluant en principe la possibilité d'une conversion (ATF 135 III 441 ; CACI 31 janvier 2013/66).

B. Résiliation en tant que manifestation de volonté sujette à réception

5. La résiliation du bail est une manifestation de volonté sujette à réception. Elle déploie ses effets lorsqu'elle entre dans la sphère de puissance du destinataire de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci soit à même d'en prendre connaissance ; peu importe qu'une prise de connaissance effective ait lieu ou non. Lorsque l'agent postal ne peut pas remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé et qu'il laisse un avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale, la communication est reçue dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de poste selon l'avis de retrait, soit en règle générale le lendemain du dépôt de l'avis (*théorie de la réception absolue* ; ATF 140 III 244, cons. 5.1 ; ATF 137 III 208, cons. 3.1.2 ; ATF 107 II 189, cons. 2). En principe, le congé doit être adressé au domicile du locataire. Il faut réserver les conventions prévues par les parties. L'usage admet que le bailleur puisse envoyer le courrier à l'adresse des locaux loués (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014, cons. 2.1).
6. La *preuve de la réception* du congé incombe à son auteur. Un envoi sous pli simple de la résiliation ne fait pas preuve de sa réception (ATF 137 III 208, cons. 3.1.2 ; ATF 118 II 42, cons. 3b).
7. En cas d'envoi sous *pli recommandé*, l'auteur doit à tout le moins prouver que son destinataire a reçu l'avis de retrait. Selon la jurisprudence, l'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux. Il appartient au destinataire de renverser cette présomption (TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008, cons. 3.2.2 ; TF 1P.505/1998 du 28 octobre 1998, cons. 2c, in SJ 1999 I 145) ; une vraisemblance prépondérante suffit (TF 2C_780/2010 du 21 mars 2011, cons. 2.4, in RF [Revue fiscale] 2011 518). La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (TF 6B_940/2013 du 31 mars 2014, cons. 2.1.1). Lorsque le destinataire ne reçoit pas le congé (ou à tout le moins un avis l'invitant à retirer le pli à la poste), le congé est nul. Tel est le cas, selon la doctrine, lorsqu'une résiliation est notifiée à l'adresse de l'objet loué, alors que le bailleur a pendant plusieurs années envoyé tous ses courriers à une autre adresse, conformément au vœu du locataire (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014, cons. 2.1).

C. Forme de la résiliation

8. Le congé donné par le bailleur dans une *formule officielle non signée* est valable si le courrier qui l'accompagne contient lui-même une signature manuscrite originale (ATF 140 III 54, cons. 2, CdB 2014, p. 21 note J.A., rés. DB 2014 no 11, p. 24 note M.M. ; cf. Marino Montini, Validité du congé donné au moyen d'une formule officielle non signée ? NewsletterBail.ch décembre 2013).
9. L'utilisation d'une *formule périmée* doit être admise si elle est conforme aux exigences formelles fixées à l'art. 9 al. 1 OBLF. Tel est le cas de la formule agréée le 8 novembre 2007 utilisée après le 1^{er} janvier 2011. Quand bien même elle ne mentionne pas tout le contenu des art. 271 à 273 nCO, elle permet au locataire de disposer des informations lui permettant de saisir l'autorité de conciliation compétente pour éviter que ses droits ne soient périmés. Comme au demeurant un abus de droit la partie assistée d'un avocat qui invoque le vice tiré de la nullité de congé, lors même qu'elle a pu faire valoir correctement ses droits et n'a pas établi concrètement que les différences entre l'ancienne et la nouvelle formule auraient eu des incidences dans le cadre de sa défense (CACI 4 mars 2013/129, CdB 2013, p. 117 confirmé par ATF 140 III 244, cons. 4 : si le bailleur donne le congé en utilisant une ancienne formule officielle, il convient de déterminer les conséquences de cette irrégularité en fonction du but visé par l'obligation d'user de la formule officielle en vigueur).

Est valable le congé donné au moyen d'une formule officielle scannée signée par le bailleur et de taille réduite, mais lisible et contenant toutes les informations nécessaires au locataire pour faire valoir ses droits (TF 4A_67/2016 du 7 juin 2016, cons. 5.2).

D. Résiliation donnée par un représentant

10. Un congé donné par un représentant qui indique le nom d'un seul des cobailleurs est valable, dans la mesure où les cobailleurs ont ratifié ce congé (CACI 13 février 2015/81).

Une ratification par le représenté d'un congé donné par un représentant sans pouvoirs peut intervenir à condition que l'auteur de la résiliation ait agi non en son nom propre, mais en qualité de représentant. Est laissée ouverte la question de savoir si la ratification rétroagit ou ne porte effet

qu'au moment où la ratification a été communiquée au destinataire (CACI 13 février 2015/81) Dans l'arrêt TF 4A_478/2015 du 20 mai 2016, cons. 3, le Tribunal fédéral a qualifié le congé notifié par un représentant sans pouvoirs de problématique, tout en relevant que le tiers ne peut en tout cas pas se prévaloir de l'absence de pouvoirs de représentant lorsqu'il ne prend connaissance de cette circonstance qu'après la ratification par le représenté.

11. Le congé peut être donné par un représentant. Le représentant n'est pas tenu de montrer une procuration au moment où il donne le congé au nom du cocontractant ; si, interpellé par le destinataire, il justifie de son pouvoir ou si le cocontractant confirme l'existence du pouvoir, le congé a été donné par un représentant autorisé et est donc valable, peu importe que la justification soit donnée ultérieurement (CACI 1^{er} juin 2015/270, confirmé par TF 4A_478/2015 du 20 mai 2016, cons. 3.1). Est laissée ouverte la question de savoir si le tiers a le droit de refuser l'acte émanant d'un représentant qui ne justifie pas immédiatement de ses pouvoirs, un tel refus devant en tout état de cause intervenir en principe immédiatement ; en l'espèce la justification des pouvoirs est intervenue avant qu'un refus de l'acte soit devenu effectif et est dans tous les cas opérante (TF 4A_478/2015 du 20 mai 2016, cons. 3.1).

E. Résiliation en cas de pluralité de locataires/bailleurs

12. En matière de contestation de loyer, des *colocataires*, même conjoints, forment une consorité nécessaire, de sorte qu'ils doivent agir ensemble (ATF 136 III 431). S'agissant d'une résiliation de bail, le conjoint colocataire peut contester individuellement la résiliation (ATF 118 II 168). La question de savoir si cette faculté doit être étendue au colocataire non marié a initialement été laissée ouverte (CACI 7 août 2013/393 ; TF 4A_240/2014 du 28 août 2014, cons. 4.3, non publié à ATF 140 III 491), puis résolue de la manière suivante : étant donné que le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu, il faut reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598, cons. 3.2, rés. DB 2015 no 20, p. 42 note J.B.).

13. L'*héritier*, membre de la communauté héréditaire d'un locataire décédé, devient colocataire et peut agir seul en annulation de congé, en assignant, aux côtés du bailleur, la ou les autres membres de l'hoirie qui n'entendent pas s'opposer au congé, les règles internes de la communauté, notamment celles relatives à la désignation d'un représentant de la communauté héréditaire n'étant pas déterminantes (CACI 21 janvier 2016/47, JdT 2016 III 76, note PIOTET).
14. Lorsque la partie bailleuse conclut un contrat avec deux colocataires, formant une société simple en vue de la réalisation de leur projet, le congé doit être donné par ceux-ci conjointement, sous peine de nullité (TF 4A_352/2012 du 21 novembre 2012, cons. 3.2 ; TF 4A_437/2009 du 11 novembre 2009, cons. 4.3.3).
15. En cas de bail commun, le congé doit être adressé à tous les locataires, sous peine de nullité ; il peut toutefois être donné au moyen d'un seul formulaire officiel pour autant qu'il soit adressé à tous les colocataires. De manière analogue à la jurisprudence en matière de logement de famille (ATF 139 III 7), le colocataire qui a reçu une résiliation commet un abus de droit en invoquant le fait qu'un autre colocataire, qui a déjà quitté définitivement l'objet du bail avant la notification de l'avis comminatoire et du congé et qui n'a donc aucun intérêt au maintien du bail, n'a pas reçu la résiliation (ATF 140 III 491, cons. 4.2, rés. DB 2014 no 12, p. 25 note P.D.-M. ; cf. Dietschy, La résiliation du bail en cas de pluralité de locataires : vice et forme et abus de droit, Newsletter.bail.ch octobre 2014).
16. La résiliation d'un contrat de bail, en tant qu'elle tend à mettre fin au rapport juridique, est un droit formateur qui doit être exercé en commun par l'ensemble des *cobailleurs* à l'égard de tous les colocataires, le rapport juridique créé par le bail ne pouvant être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants, ce sous peine de nullité (ATF 140 III 491, cons. 4.2.1, rés. DB 2014 no 12, p. 25 note P.D.-M.).
17. Un bailleur propriétaire d'une part de copropriété et usufruitier de certaines autres parts, mais pas de l'ensemble d'entre elles, ne peut pas disposer du tout et n'est donc pas seul titulaire du droit d'action. Il n'a partant pas qualité pour agir seul (CACI 12 janvier 2015/19).

F. Résiliation en cas de logement conjugal

18. Il incombe au locataire, qui entend s'en prévaloir, de prouver les faits permettant de constater que le logement loué, au moment de la notification de la résiliation, constituait un logement familial et non au bailleur d'apporter la preuve de la perte du caractère familial du logement (ATF 139 III 7, cons. 2.2, CdB 2013, p. 33, note J.A., rés. DB 2013 no 10, p. 24 note M.M.)
19. Le logement *perd son caractère familial* en cas de dissolution définitive du mariage ou du partenariat enregistré, lorsque les deux époux ou partenaires ont renoncé à le considérer comme tel, lorsqu'ils l'ont quitté ou ont décidé de son attribution définitive à l'un d'eux. Le logement perd également son caractère familial lorsque l'époux ou le partenaire bénéficiaire de la protection légale quitte, de son propre chef, le logement familial de manière définitive ou pour une durée indéterminée. Au demeurant, abuse de son droit l'époux titulaire du bail – qui a reçu notification du congé – qui invoque un défaut de notification à l'autre époux alors que ce dernier a quitté définitivement les lieux, se désintéresse de la présente procédure et, par voie de conséquence, du sort de l'appartement en cause (ATF 139 III 7, cons. 2.2, CdB 2013, p. 33, note J.A., rés. DB 2013 no 10, p. 25 note M.M. cf. Montini, Logement familial : fardeau de la preuve du caractère familial du logement, Newsletter Bail.ch janvier 2013).
20. En cours de bail, le locataire a le devoir d'*informer* le bailleur des modifications importantes (divorce, séparation, déménagement d'un des époux hors du domicile conjugal, déplacement du domicile familial) qui peuvent avoir une influence sur l'existence du logement de la famille. Si les époux vivent dorénavant séparément, il est suffisant d'envoyer l'avis comminatoire à chacun des époux à l'adresse qui valait jusqu'alors comme domicile de la famille, cela pour autant que le bailleur n'ait pas connaissance de la nouvelle adresse de l'époux qui a quitté la demeure familiale (TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009, cons. 3.4.1, CdB 2009, p. 105). Il n'appartient pas au bailleur de chercher la nouvelle adresse de l'époux qui ne l'a pas communiquée, même si ce bailleur est au courant du fait que les époux vivent séparés (TF 4A_673/2012 du 21 novembre 2012, cons. 3, rés. JdT 2013 II 132, confirmant CACI 1^{er} octobre 2012/450).
21. Les locaux commerciaux qui servent également à l'hébergement d'époux dont l'un d'eux au moins est titulaire du bail commercial bénéficient de la

protection conférée par les art. 266*m* à 266*n* CO. Lorsque le locataire d'un local commercial s'y installe avec sa famille en cours de bail, il a l'obligation accessoire de faire part de cette situation au bailleur. S'il ne le fait pas, il commet un abus de droit en se prévalant de la nullité du congé sur la base de l'art. 266*o* CO (ATF 137 III 208, cons. 2.5). Il doit en aller de même pour le locataire qui n'a pas informé le bailleur de son mariage survenu en cours de bail (CACI 6 janvier 2014/7).

22. L'abus de droit ne peut-il être retenu à charge du locataire que lorsque celui-ci a caché intentionnellement son mariage ou l'installation de sa famille afin de pouvoir invoquer la nullité d'un congé dont il connaît l'éventualité ? Me Montini le soutient dans un commentaire DB 2013, p. 24 et un arrêt plus ancien TF 4C.441/2006 du 23 mars 2007 allait dans ce sens. L'ATF 137 III 208 ne fait pas état de cet élément subjectif et il ne me paraît pas justifié de l'exiger, car le bailleur n'encourt aucune responsabilité dans le vice de forme : il ne pouvait pas savoir qu'il était en présence d'un logement de famille. On ne peut donc comparer, à mon avis, cette situation avec celle de la nullité pour vice de forme d'une notification d'une hausse de loyer ou d'un loyer initial qui n'est pas faite sur la formule officielle, où le vice est imputable au bailleur et où il est justifié de n'admettre l'abus de droit de la part du locataire que lorsque cette partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 123 III 70, cons. 3c ; ATF 113 II 187, cons. la ; TF 4A_185/2008 du 24 septembre 2008, cons. 2.2 ; TF 4A_490/2011 du 10 janvier 2012, cons. 3.2 ; TF 4A_129/201 I du 28 avril 2011, cons. 2.3). Il faut cependant apporter une nuance : le bailleur est réputé être informé des faits qui ont été portés à la connaissance de ses auxiliaires, dont fait partie le concierge de l'immeuble (TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009, cons. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105 ; TF 4A_673/2012 du 21 novembre 2012, cons. 3.1). Ainsi, le locataire pourrait-il établir qu'en réalité l'établissement du logement familial était bien connu du concierge, connaissance imputable au bailleur. Dans cette hypothèse, il n'y aurait pas d'abus de droit du locataire, qui aurait violé son devoir d'information, à se prévaloir des art. 266*n* et *o* CO.

G. Résiliation de contrats mixtes, connexes ou couplés

1. Contrat de conciergerie

23. Le contrat de *conciergerie* constitue un contrat mixte qui combine des prestations du contrat individuel de travail et du contrat de bail à loyer, en sorte qu'il est régi par le droit du contrat de travail pour ce qui a trait à l'activité de conciergerie et par le droit du bail pour la cession de l'usage du logement mis à disposition du concierge. En revanche, pour la résiliation, le régime contractuel applicable dépendra de la prestation prépondérante (ATF 131 III 566, cons. 3.1). La prestation prépondérante se détermine, entre autres critères, suivant qu'il incombe au propriétaire ou au concierge de verser une soulte ; en d'autres termes, la résiliation du contrat de conciergerie ressortit à la réglementation du contrat de travail si le salaire est plus élevé que le loyer (TF 4A_102/2013 du 17 octobre 2013, cons. 2.2).
24. Les parties peuvent convenir de lier entre eux deux contrats en soi distincts, de manière telle que l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre, aucun des rapports juridiques ne pouvant persister indépendamment de l'autre ; on parle alors de contrats connexes ou couplés (ATF 136 III 65, cons. 2.4.1). Lorsque, dans un contrat de conciergerie, les parties conviennent que la jouissance du logement mis à disposition du concierge ne peut être dissociée du contrat de travail, l'extinction du contrat de travail entraîne automatiquement l'extinction du contrat de bail (TF 4A_102/2013 du 17 octobre 2013, cons. 2.2). Il importe peu que l'épouse du concierge soit colocataire, dès lors qu'en présence de contrats interdépendants ou couplés, les dispositions sur l'extinction du contrat de bail ainsi que celles sur la protection du locataire contre les congés ne s'appliquent pas (TF 8C_621/2014 du 4 février 2015, cons. 5.3.2 ; CACI 19 mai 2015/246).
25. Même en l'absence de clauses exprimant une interdépendance entre ces deux rapports juridiques, le fait que le concierge a repris le bail de l'appartement de l'ancien concierge au moment où il a remplacé ce dernier dans sa fonction, révèle la volonté des parties de créer une dépendance réciproque entre la mise à disposition du logement de fonction et la fourniture d'un travail rémunéré et, partant, de soumettre à un sort commun la naissance et l'extinction des obligations résultant de documents distincts. La mise à disposition d'un logement de fonction à un concierge au service

d'un établissement public correspond du reste à une pratique courante (TF 8C_621/2014 du 4 février 2015, cons. 5.3.1).

2. Contrat avec le coopérateur d'une société coopérative d'habitation

26. Le coopérateur et la *société coopérative d'habitation* sont liés par deux rapports de droit : un rapport coopératif, de caractère social – qui lie le coopérateur à la société coopérative – et un rapport d'obligation, de caractère individuel, qui découle du contrat de bail – qui lie le locataire à la société bailleuse. Ces deux rapports juridiques, fondés l'un et l'autre sur un accord des volontés des parties, génèrent certaines interférences, essentiellement en ce qui concerne la résiliation, du fait que celui qui adhère à une coopérative d'habitation agit pour obtenir l'usage d'un logement, la société coopérative ayant elle-même pour but de procurer des logements à ses membres, et que, par le contrat de bail, la société coopérative cède l'usage d'un logement, moyennant l'engagement du locataire de payer le loyer. Compte tenu de l'interférence de ces deux rapports de droit, la résiliation du bail ne peut intervenir, sous réserve de dispositions particulières du contrat de bail, que pour un motif qui permettrait également l'exclusion de la société coopérative (ATF 136 III 65, cons. 2.2 et 2.3 et les arrêts cités). La relation entre la perte de la qualité de coopérateur et la résiliation du bail dépend du lien que les parties ont voulu créer entre les deux rapports juridiques qui les lient. Les parties peuvent ainsi prévoir que leurs contrats sont couplés, de telle manière que l'extinction de l'un entraîne celle de l'autre (ATF 136 III 65, cons. 2.4.1), ou non couplés, chacun d'eux pouvant prendre fin indépendamment de l'autre (ATF 136 III 65, cons. 2.4.2 ; TF 4A_386/2014 du 11 novembre 2014, cons. 3.1, DB 2015 no 10, p. 24, note P.C., cf. Conod, Coopérative d'habitation et résiliation du bail, Newsletter Bail.ch avril 2015 ; TF 4A_14/2015 du 26 février 2015 : cas où les deux rapports de droit n'étaient pas couplés, la date à laquelle le bail prenait fin en cas d'exclusion comme associé devant être précisée et ne découlant pas de la seule exclusion comme coopérateur).
27. Lorsque le rapport coopératif et le rapport obligationnel ne sont *pas couplés*, la décision d'exclusion et la résiliation du bail donnent lieu à des procédures distinctes devant l'autorité compétente pour chacune ; dans le cadre de la contestation du congé, seule la nullité absolue de la décision

d'exclusion peut faire l'objet d'un constat, puisqu'elle peut être constatée en tout temps (cons. 2) ; celle-ci ne frappe que les vices les plus graves ; tel n'est pas le cas en l'espèce, la décision d'exclusion indiquant clairement le *dies a quo* du délai de recours (TF 4A_14/2015 du 26 février 2015, cons. 3). Il n'y a pas lieu de retenir que la question de l'exclusion de la coopérative doit être tranchée avant celle de la résiliation du bail (TF 4A_247/2015 du 6 octobre 2015, cons. 3.1).

28. Toutefois, lorsque les rapports ne sont pas couplés, même s'il n'a pas attaqué l'exclusion de la coopérative en justice, le locataire peut contester une résiliation liée à l'exclusion, en invoquant le fait que les conditions de la résiliation (notamment l'existence d'un motif d'exclusion) ne seraient pas réalisées. S'il obtient gain de cause, les rapports de bail perdureront, même si l'intéressé a perdu sa qualité de coopérateur (TF 4A_247/2015 du 6 octobre 2015, cons. 3.3).
29. Le fait de balancer des objets sur un autre coopérateur-locataire et de lui montrer à plusieurs reprises un doigt d'honneur constitue en tout état de cause un tel motif (TF 4A_247/2015 du 6 octobre 2015, cons. 4).

H. Relation entre résiliation ordinaire et relation extraordinaire

30. Lorsque les conditions légales d'un congé extraordinaire ne sont pas réalisées, le congé est inefficace et le juge ne peut pas transformer le congé extraordinaire en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441, cons. 3.3 ; TF 4A_142/2012 du 17 avril 2012, cons. 2.1, rés. DB 2012 no 7, p. 21 ; TF 4A_636/2012 du 2 avril 2013, cons. 3.1).
31. Il est indispensable que le destinataire de la manifestation de volonté puisse comprendre qu'il ne s'agit pas d'une résiliation ordinaire, mais que le résilient veut mettre fin au contrat pour de justes motifs (ATF 92 II 184, cons. 4a) ; l'allégation ultérieure de justes motifs dans la procédure ne peut pas valider une résiliation pour justes motifs qui n'a pas été donnée (TF 4A_596/2010 du 12 janvier 2011, cons. 2.3 ; TF 4A_352/2012 du 21 novembre 2012, cons. 3.5). Le juge a certes la faculté de convertir le congé dans certaines hypothèses, mais il ne peut suppléer une volonté qui n'a pas été manifestée en convertissant un congé ordinaire en un congé extraordinaire qui n'a pas été donné (TF 4A_531/2014 du 20 janvier 2015, cons. 2.2).

32. En revanche, la qualification juridique erronée d'un congé extraordinaire ne nuit pas à son auteur. Ainsi le tribunal peut admettre la validité du congé au regard de l'art. 257f CO, même si celui-ci a été donné en application de l'art. 266g CO (TF 4A_379/2014 du 10 mars 2015, cons. 3.1).
33. Il est admissible de notifier au locataire une résiliation subsidiaire pour le prochain terme ordinaire, appelée à déployer ses effets pour le cas où le premier congé fondé sur un motif extraordinaire ne serait pas valable. Il faut toutefois manifester clairement la volonté d'exercer un tel droit formateur à titre subsidiaire (ATF 137 III 389, cons. 8.4, rés. DB 2012 no 10, p. 24 note P.W.).

II. Résiliation extraordinaire en cas de retard pour paiement de loyer (art. 257d CO)

34. On renvoie ici à Jean-Luc Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer (art. 257d CO), JdT 2012 III 37-70. On se contentera dans la présente contribution de quelques références à la jurisprudence relative au cas clair et aux arrêts postérieurs publiés aux ATF.
35. Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014, cons. 3.2.1). Dans ce cas, il n'y a pas place pour une procédure de conciliation (TF 4A_485/2011 du 7 novembre 2011, cons. 3.1, SJ 2012 I 120).
36. La seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair (CACI 18 août 2011/199, JdT 2011 III 146 ; TF 4A_265/2013 du 8 juillet 2013). Il ne suffit donc pas que le locataire, après l'introduction d'une requête en évacuation par le bailleur, ouvre action en constatation de ses prétendus droits contractuels sur la chose louée pour priver, *ipso facto*, le juge saisi en procédure sommaire de sa compétence d'examiner si les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont réunies ou non (TF 4A_627/2013 du 8 avril 2014, cons. 2.2).

37. La requête d'expulsion en cas clair est recevable même lorsque le locataire a contesté la validité du congé et que la procédure en contestation est encore pendante. Le juge saisi en cas clair peut statuer à titre préjudiciel sur la validité du congé, sans qu'il ne doive surseoir à statuer jusqu'à droit connu sur la procédure en contestation de la validité du congé (ATF 141 III 262, cons. 3, rés. DB 2015 no 27, p. 53, note F.B. ; cf. Bohnet, Procédure en annulation du congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015).
38. L'expulsion d'un locataire ne peut être obtenue en procédure sommaire que si la condition du cas clair au sens de l'art. 257 CPC est réalisée. Le droit cantonal ne peut donc soumettre de manière générale la procédure d'expulsion à la procédure sommaire (ATF 139 III 38, cons. 2.5, JdT 2014 II 280)
39. Pour que la procédure de l'art. 257 CPC soit applicable, il faut qu'il ressorte de la requête que son auteur demande l'application de la procédure en cas clair. Dans le doute, le juge fera usage de son devoir d'interpellation (CACI 13 décembre 2011/395, JdT 2012 III 17).
40. De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'*état de fait* est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A_585/2011 du 7 novembre 2011, cons. 3.3.1, in SJ 2012 I 120), notamment sur la base des moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123, cons. 2.1). Le seul fait que le juge doive requérir la production de certaines pièces ne permet pas d'exclure la protection en cas clair (CACI 29 mars 2012/157).
41. Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir si, en procédure de cas clair, d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) étaient admissibles, comme préconisé par une partie de la doctrine (ATF 138 III 123, cons. 2.1). La jurisprudence vaudoise admet en principe la possibilité de tels moyens de preuve (CACI 18 août 2011/199, in JdT 2011 III 146 ; CACI 8 juillet 2011/151). Il faut cependant relever que la preuve des dettes de loyer et de frais accessoires contractées par le locataire s'apporte en principe par titres. La preuve des paiements exécutés en vue d'éteindre ces dettes s'apporte aussi de cette manière. Lorsque les documents produits par les parties sont insuffisants à amener une certitude dans un sens ou dans

l'autre, le juge peut raisonnablement présumer qu'un interrogatoire des parties et l'audition d'un témoin ne permettraient pas non plus d'élucider précisément et sûrement les sommes encore dues, le cas échéant, au jour de la sommation. Ainsi, les faits décisifs ne peuvent pas être immédiatement prouvés aux termes de l'art. 257 al. 1 let. a CPC (TF 4A_592/2012 du 9 septembre 2013, cons. 6)

42. Le demandeur doit apporter la pleine preuve des faits fondant sa prétention. Le cas clair doit être nié dès que le défendeur fait valoir des moyens qui, sur le plan des faits, ne sont pas d'emblée voués à l'échec et qui nécessitent une instruction complète des preuves. C'est dans ce sens que l'on doit comprendre que le défendeur doit rendre ses moyens vraisemblables. Il suffit donc que ses moyens ne soient pas dépourvus de consistance. On ne peut en revanche exiger du défendeur qu'il rende ses moyens vraisemblables comme dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 2 LP (ATF 138 III 620, cons. 5.1.1 ; TF 4A_310/2013 du 19 novembre 2013, cons. 2 ; TF 4A_627/2013 du 8 avril 2014, cons. 2). Autrement dit, si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig ») qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (TF 4A_68/2014 du 16 juin 2014, cons. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; ATF 141 III 23, cons. 3.2). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014, cons. 2.1 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015, cons. 4.2.1, non publié à l'ATF 141 III 262, cf. Bohnet, Procédure en annulation de congé et cas clair en expulsion, Newsletter Bail.ch septembre 2015). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (Bohnet, Le défendeur et le cas clair, Newsletter Bail.ch décembre 2012 ; Bohnet, note in RSPC 2013, p. 140 ; CREC 30 juillet 2013/251 ; CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014, p. 119 ; cf. TF 4A_418/2014 du 18 août 2014, cons. 3).
43. Le juge ne saurait prononcer l'expulsion en procédure de cas clair si le bailleur ne produit pas la sommation permettant de vérifier que les conditions légales sont réalisées (CACI 6 décembre 2013/640). A cet

égard, le juge n'est pas tenu d'inviter le bailleur à produire la sommation, la maxime inquisitoire étant inapplicable à la protection en matière de cas clairs dans les litiges relevant du bail à loyer (CACI 6 décembre 2013/640).

44. La *situation juridique* est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302, cons. 3 ; JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123, cons. 2.1.2).
45. Un cas clair ne doit cependant pas être nié du seul fait que l'abus de droit est invoqué. Il peut au contraire être admis lorsque le comportement de la partie concernée constitue un abus de droit manifeste, ce qui est le cas lorsqu'il correspond à une constellation pour laquelle doctrine et jurisprudence reconnaissent un tel abus de droit (TF 4A_350/2015 du 25 août 2015, cons. 4.2).
46. L'art. 257d al. 1 CO n'exige pas que la créance de *frais accessoires* soit incontestée ou judiciairement constatée, mais uniquement qu'elle soit exigible. Le locataire doit disposer du temps nécessaire pour consulter les pièces justificatives originales (cf. art. 8 OBLF ; RS 221.213.11) et contrôler l'exactitude du décompte, respectivement effectuer le paiement requis (cf. arrêt du 30 septembre 1969, cons. 4, in ZR [Blätter für Zürcherische Rechtsprechung] 68 n° 89, p. 247 ss ; TF 4C.479/1997 du 24 juin 1998, cons. 3a, in MP 1999, p. 83, précisant que la doctrine recommande un délai de trente jours ; ATF 140 III 591, cons. 3.2, CdB 2015, p. 16 note Conod, DB 2015 no 3, p. 14 note P.W. ; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015, cons. 4.2.1).
47. Il n'y a pas lieu de suivre l'opinion doctrinale selon laquelle le bailleur ne pourrait pas résilier le contrat pendant la durée de la procédure. Lorsqu'il est mis en demeure, le locataire qui estime la créance de frais accessoires infondée doit décider s'il veut s'exécuter ou s'il refuse de le faire, auquel cas il prend le risque que la créance du bailleur se révèle finalement bien fondée et s'expose ainsi à une éventuelle résiliation du bail. Quant au bailleur qui résilie le bail en sachant que le locataire conteste le décompte, il devra tolérer que la procédure en contestation du congé soit

éventuellement prolongée en raison du conflit relatif aux frais accessoires ; cette situation est inhérente au fait que la créance litigieuse n'a pas été convenue à l'avance, contrairement au loyer ou à l'acompte concernant les frais accessoires (ATF 140 III 591, cons. 3.2, CdB 2015, p. 16 note Conod, DB 2015 no 3, p. 14 note P.W. ; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015, cons. 4.2.1, qui rendent obsolète la jurisprudence vaudoise selon laquelle si, après avoir reçu l'avis comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO, le locataire conteste le décompte des frais accessoires auprès de l'autorité de conciliation, le bailleur ne peut pas valablement résilier le contrat de bail, tant que dure la procédure, si le retard ne porte que sur le montant litigieux, CREC I 29 septembre 2009/496, cons. 3b).

48. Le *caractère insignifiant du montant en souffrance*, permettant d'admettre une résiliation contraire aux règles de la bonne foi se détermine en tant que tel, et non pas par rapport au loyer mensuel ou par rapport au montant déjà versé à titre de loyer depuis le début du bail. Il se détermine en outre objectivement, et non par rapport à la situation subjective des parties. Les moyens financiers du bailleur importent peu, la procédure de l'art. 257d CO étant ouverte à tous les bailleurs, impécunieux ou aisés (ATF 140 III 591, cons. 2, CdB 2015, p. 16 note Conod, DB 2015 no 3, p. 14 note P.W.).
49. Un solde de CHF 164.65 n'est pas insignifiant (ATF 140 III 591, cons. 2, CdB 2015, p. 16 note Conod, DB 2015 no 3, p. 14 note P.W.), contrairement à un montant impayé d'une vingtaine de francs représentant l'intérêt moratoire d'un terme arriéré (ATF 120 II 31, cons. 4).
50. L'art. 257d CO permet de résilier immédiatement le contrat de bail à l'échéance du délai comminatoire si le montant exigé n'est pas payé. Il n'exige ni une seconde mise en demeure, ni même un simple rappel, quelles que soient les circonstances du cas particulier. Ne pas procéder à une démarche que la loi n'exige pas ne saurait être constitutif d'un abus de droit (ATF 140 III 591, cons. 5, CdB 2015, p. 16 note Conod, DB 2015 no 3, p. 14 note P.W.).

III. Résiliation extraordinaire pour violation des devoirs de diligence du locataire (art. 257f al. 3 CO).

A. Généralités

51. La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose la réalisation de plusieurs conditions cumulatives : une violation du devoir de diligence incombant au locataire (1), un avertissement écrit du bailleur (2), la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation (3), le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur (4), le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (5) (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012, cons. 4.1, in SJ 2012 I 443 ; TF 4A_476/2015 du 16 janvier 2016, cons. 4.2).
52. Si le locataire entend contester un congé fondé sur l'art. 257f CO au motif qu'il n'a, à son avis, pas enfreint ses devoirs envers le bailleur ou les voisins, il peut le faire en saisissant l'autorité de conciliation dans le délai de trente jours dès la réception du congé, en application de l'art. 273 al. 1 CO, puis en agissant en justice si la conciliation n'a pas abouti. Il est aussi loisible au locataire de soulever ce moyen plus tard, au stade de sa défense dans l'action en évacuation des locaux que le bailleur lui intentera après l'expiration du délai de congé (ATF 121 III 156, cons. 1c/aa ; ATF 122 III 92, cons. 2d). Le locataire est toutefois déchu de cette voie d'exception s'il a expressément ou tacitement, notamment en s'abstenant de protester contre le congé tenu pour injustifié, reconnu la validité de ce congé (ATF 121 III 156, cons. 1c/bb *in fine* ; ATF 138 III 123, cons. 2.4.2). Tel n'est pas le cas s'il a saisi, même tardivement, l'autorité de conciliation ; ce faisant, le locataire ne commet au surplus pas un abus de droit, qui l'empêcherait de se prévaloir dans la procédure en évacuation de ce qu'il n'aurait pas enfreint les devoirs envers ses voisins (TF 4A_485/2012 du 8 janvier 2013, cons. 5 et 7, rés. DB 2013 no 4, p. 17).
53. Le congé donné pour une violation du devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (TF 4A_485/2014 du 3 février 2015, cons. 3.1 ; TF 4A_457/2013 du 4 février 2014, cons. 2 et réf.).
54. Si le locataire loue plusieurs objets auprès du même bailleur et qu'entre les parties des différends personnels justifiant une résiliation surviennent, il est indifférent de savoir par rapport à quel objet les différends sont survenus.

La résiliation, dans ce cas, est justifiée pour tous les objets (TF 4A_269/2015 du 2 novembre 2015, cons. 3).

B. Violation d'un devoir de diligence

55. L'art. 257f CO vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat. Selon son texte, elle vise les manquements du locataire à son devoir de diligence concernant la chose, d'une part, ou aux égards dus au voisinage, s'il s'agit d'une chose immobilière, d'autre part. Le Tribunal fédéral a toutefois admis que cette disposition régit également le cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109, cons. 5, p. 113 ; TF 4A_644/2011 du 10 février 2012, cons. 3.2 et les arrêts cités).
56. Les *excès de bruit* et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constituent, en cas de persistance malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins (ATF 136 III 65, cons. 2.5 et l'arrêt cité). Peu importe d'ailleurs que les excès de bruit soient dus au locataire lui-même, à des auxiliaires ou à des personnes qui occupent son appartement ou encore des clients de l'établissement loué (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012, cons. 4.1, SJ 2012 I 443 ; TF 4A_485/2014 du 3 février 2015, cons. 3.1, rés. DB 2015 no 5, p. 18 note P.D.-M.). Il est également sans pertinence que les excès de bruit soient dus à des troubles psychiques dont souffre le locataire et qu'il ne peut pas maîtriser (TF 4A_263/2011 du 20 septembre 2011, cons. 3.4, rés. JdT 2012 II 110, rés. DB 2011 no 7, p. 21, note M.M. ; TF 4A_44/2014 du 17 mars 2014, cons. 2.1, rés. DB 2014 no 3, p. 13, note P.W.).
57. Justes motifs admis, s'agissant d'une locataire qui dérangeait les voisins à toute heure du jour ou de la nuit en tapant contre les murs, le sol, voire même la tuyauterie et qui incommodait également les voisins en entreposant devant sa porte des objets personnels et des déchets qui gênaient le passage et enlaidissaient la montée de l'immeuble (TF 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013, cons. 2.3 ; cf. aussi TF 4A_44/2014 du 17 mars 2014, cons. 2.3 : cris, hurlements, bris d'objets également dans le

couloir de l'immeuble, se déroulant à répétées reprises, à toute heure de la nuit et ayant entraîné l'intervention de la police au moins à deux reprises).

58. Justes motifs admis s'agissant de nuisances provenant de l'extérieur du bâtiment loué, la clientèle de la discothèque du locataire concerné provoquant de nombreuses réclamations d'habitants incommodés par des comportements bruyants et de nombreuses interventions de la police. Le locataire est responsable du comportement incommode de ses clients et des autres personnes que son exploitation attire à proximité des locaux loués (TF 4A_393/2014 du 19 novembre 2014, cons. 4).
59. Justes motifs admis s'agissant de nuisances sonores nocturnes provenant notamment des locaux du locataire. Pas d'abus de droit du bailleur au motif que celui-ci, en transformant des locaux commerciaux en logements abritant des personnes susceptibles de se plaindre de nuisances sonores nocturnes, aurait lui-même créé les conditions dont il s'est ensuite prévalu pour résilier le bail : d'une part, le bailleur ne s'était pas engagé à ne pas affecter l'étage supérieur en logements ; d'autre part, les locaux étaient destinés à un café-restaurant, ce qui pouvait impliquer la diffusion d'une musique d'ambiance, mais non d'une piste de danse avec diffusion de musique à fort volume (TF 4A_681/2014 du 29 avril 2015, cons. 4).
60. Même si une certaine marge de tolérance doit être admise, des cris d'enfants ou des pas de course répétés dans un appartement peuvent atteindre un degré d'intensité suffisant pour constituer de véritables nuisances sonores justifiant un congé anticipé pour manque d'égards envers les voisins ; tel est le cas en l'espèce ; en outre, le seul fait que les voisins se soient plaints directement à la bailleuse sans jamais requérir l'intervention de la force publique n'est pas propre à rendre arbitraire la constatation par la cour cantonale de l'existence de nuisances sonores (TF 4A_317/2015 du 23 juillet 2015, cons. 4).
61. Une *sous-location* sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée selon cette disposition. Encore faut-il que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement (cf. art. 262 al. 2 CO ; ATF 134 III 300, cons. 3.1) ou que le locataire abuse de son droit à la sous-location ; cette dernière hypothèse est réalisée lorsque, ayant perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée, le locataire procède en réalité à une substitution de locataire par la voie détournée de la sous-location (ATF 138 III 59, cons. 2.2.1, JdT 2014 II 418 ; ATF 134 III 446,

cons. 2.4). La substitution de locataire, dénuée de toute intention de reprendre un jour l'usage de la chose louée, suppose au préalable que le locataire qui sous-loue a entièrement perdu cet usage (TF 4A_209/2014 du 16 décembre 2014, cons. 4.2).

62. Le bailleur qui résilie le bail selon l'art. 257f al. 3 CO doit prouver que les conditions d'une résiliation anticipée sont données et, partant, que la sous-location n'est pas licite, par exemple parce que le locataire n'a pas l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible (TF 4A_209/2014 du 16 décembre 2014, cons. 4.1). Apporter la preuve de ce fait interne peut être très difficile, voire impossible pour le bailleur. Il y a lieu d'admettre un devoir de collaboration du locataire ; cela se justifie d'autant plus que le congé litigieux résulte du fait que le locataire a lui-même fait valoir un droit – droit de sous-louer – que le bailleur conteste. De vagues intentions de réintégration sont insuffisantes (TF 4A_430/2013 du 14 février 2014, cons. 4.2. et 4.3, rés. DB 2014 no 4, p. 14 note P.W.).
63. Voir également *infra* no 67-70.
64. Des *travaux exécutés sans autorisation* par le locataire peuvent fonder, selon les circonstances, une résiliation extraordinaire au sens de l'art. 257f CO (TF 4A_277/2007 du 26 septembre 2007).
65. Ne viole pas ses devoirs le locataire qui fait exécuter lui-même des travaux de réparation urgents relatifs à des défauts de moyenne importance, que le bailleur ne voulait pas entreprendre, sans qu'il soit nécessaire que le locataire doive mettre préalablement le bailleur en demeure (TF 4A_476/2015 du 11 janvier 2016, cons. 4.3.2, confirmant CACI 26 mai 2015/258).
66. La violation du devoir de diligence en rapport avec l'usage de la chose louée peut consister dans le refus de procéder aux opérations préalables à des réparations que le locataire doit tolérer conformément à l'art. 257h al. 1 CO (TF 4C.306/2003 du 20 février 2004, cons. 3.3 in SJ 2004 I 439) ou dans le refus d'autoriser *l'inspection de la chose louée* dans les cas prévus à l'art. 257h al. 2 CO. Aux termes de l'art. 257h al. 2 CO, le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure. Lorsque la demande de visite est justifiée par une vente, le bailleur doit avoir entrepris des démarches concrètes en vue d'aliéner son bien ; en revanche, il ne doit pas avoir résilié le bail (à durée indéterminée) (TF 4A_286/2015 du

7 décembre 2015, cons. 3.1 : en l'espèce, le simple fait que les locataires n'aient pas réagi aux demandes de prise de contact de la régie ne constitue pas une violation suffisamment grave pour justifier une résiliation anticipée du bail).

C. Persistance à violer le devoir de diligence malgré un avertissement

67. Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO. Pour respecter l'exigence d'avertissement écrit, le bailleur doit inviter le locataire à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation et, le cas échéant, en exigeant de prendre connaissance des conditions de sous-location (TF 4A_379/2014 du 10 mars 2015, cons. 4.3 ; TF 4A_162/2014 du 26 août 2014, cons. 2.2.2 ; ATF 134 III 300, cons. 3.1 ; ATF 134 III 446, cons. 2.2).
68. Ainsi la bailleuse ne peut d'emblée résilier le bail après avoir pris connaissance des conditions de sous-location qu'elle a jugées abusives. Dans une telle situation, le bailleur doit au préalable adresser un avertissement au locataire pour lui permettre de se conformer aux exigences légales. Il peut être renoncé à une telle sommation lorsqu'elle aurait été d'emblée inutile (TF 4A_162/2014 du 26 août 2014, cons. 2.3, rés. DB 2015 no 8, p. 21 note M.M.).
69. Le bailleur peut résilier de manière anticipée le bail d'un locataire qui refuse de lui fournir les conditions de la sous-location sans devoir au préalable exiger la fin de la sous-location ou menacer de résilier (TF 4A_379/2014 du 10 mars 2015, cons. 4).
70. La faculté de donner un congé anticipé aux conditions susmentionnées n'exclut nullement le droit de recourir au congé ordinaire. Celui-ci nécessite simplement de respecter le terme contractuel ou légal et de ne pas contrevenir aux règles de la bonne foi. La loi n'impose donc pas au bailleur de donner un avertissement avant de congédier pour le terme ordinaire le locataire qui a quitté les locaux ; il n'y a en soi pas d'abus à faire usage du droit de résiliation ordinaire dont les conditions sont moins strictes, mais nécessitent un délai de congé plus long. S'il ne demande pas d'explications, le bailleur court le risque que le locataire puisse justifier d'un motif d'absence temporaire et établir son intention de réintégrer les

locaux dans un avenir prévisible, auquel cas le congé peut, selon les circonstances, contrevenir aux règles de la bonne foi (TF 4A_705/2014 du 8 mai 2015, cons. 4.4.2).

71. Sur les circonstances dans lesquelles un congé ordinaire donné en raison d'une sous-location non consentie par le bailleur est contraire au principe de la bonne foi, cf. *infra* no 161 ss.
72. Il appartient au bailleur de prouver qu'en dépit d'une protestation écrite, le locataire persiste (ou recommence) à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins (TF 4A_578/2012 du 13 mai 2013, cons. 5).

D. Caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur

73. La résiliation, en application de l'art. 257f CO, exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure et qu'elles atteignent un degré de gravité qui rende insupportable la continuation du contrat (TF 4C.331/2004 du 17 mars 2005, cons. 1.1.4). Dire si la situation est insupportable au point de justifier la résiliation du bail est une question d'appréciation que le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012, cons. 4.1 et 5.3 ; TF 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013, cons. 2.2 ; TF 4A_457/2013 du 4 février 2014, cons. 2, SJ 2014 I 209 et TF 4A_44/2014 du 17 mars 2014, cons. 2.1, rés. DB 2014 no 3, p. 13 note P.W.).
74. Pour que le caractère insupportable des nuisances soit reconnu, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si celles-ci se poursuivent malgré l'avertissement (TF 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013, cons. 2.2). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (TF 4C.118/2001 du 8 août 2001, cons. 1b). En revanche, des délais de cinq mois (TF 4C.264/2002 du 25 août 2003, cons. 4.3) et d'un peu plus de huit mois (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012, cons. 5.3 ; TF 4A_89/2013 du 18 septembre 2013, cons. 5.3) n'ont pas été jugés excessifs. Le Tribunal fédéral a même qualifié de « court » un laps de temps de quatre mois et six jours (TF 4C.270/2001 du 26 novembre 2001, cons. 3b/dd). Il y a lieu de rappeler néanmoins que tout est affaire de circonstances (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012, cons. 5.3 ; TF 4A_457/2013 du 4 février 2014, cons. 3.1, SJ 2014 I 209).

75. Réagit en temps utile le bailleur qui donne le congé dix mois et demi après un troisième et dernier avertissement, alors que les nuisances sonores avaient connu une certaine accalmie, le bailleur résiliant le bail deux semaines après avoir reçu de nouvelles plaintes (TF 4A_457/2013 du 4 février 2014, cons. 3.2).

IV. Résiliation extraordinaire pour défaut de la chose louée (art. 259b let. a CO)

76. La résiliation anticipée du contrat par le locataire présuppose notamment que les locaux soient affectés d'un défaut grave. D'une manière générale le défaut est grave lorsqu'objectivement, on ne peut plus exiger du locataire qu'il continue à occuper les lieux. Constitue un défaut important selon la jurisprudence, celui qui met en danger des intérêts vitaux, tels que la santé du locataire ou de sa famille, ou celui qui rend impossible pendant un certain temps l'utilisation de l'appartement ou d'une grande partie de celui-ci. En revanche, le défaut n'est pas grave lorsque le locataire peut y remédier lui-même de manière simple et économique aux frais du bailleur selon l'art. 259b let. b CO ou lorsque l'entrave n'est que de courte durée (TF 4A_11/2013 du 16 mai 2013, cons. 3.1 ; TF 4C.384/2005 du 22 mars 2006, cons. 3.1).
77. Tel n'est pas le cas du défaut d'accès direct et d'ascenseur au 2^e étage – les travaux prévus contractuellement n'ayant pas été effectués – s'agissant de locaux commerciaux de standing (CACI 30 novembre 2012/557).
78. Même si l'état de l'appartement peut être qualifié de « très mauvais », un délai convenable au sens de l'art. 259b let. b CO doit en principe être imparti au bailleur pour réparer les défauts constatés (TF 4A_277/2007 du 26 septembre 2007, cons. 4.2 et 5.3). La fixation d'un délai est toutefois superflue dans les cas prévus à l'art. 108 CO, lorsque, entre autres, il ressort de l'attitude du bailleur que cette mesure serait sans effet (TF 4A_565/2009 du 21 janvier 2010, cons. 4.2 ; CACI 26 mai 2015/258).

V. Résiliation extraordinaire pour justes motifs (art. 266g CO)

79. L'art. 266g CO confère un droit de congé extraordinaire pour justes motifs lorsque l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie ; la résiliation doit tout au plus respecter le délai de congé légal (cf. art. 266b-

266f CO). Cette disposition est subsidiaire par rapport aux autres congés extraordinaires, notamment ceux des art. 257d (demeure du locataire dans le paiement du loyer) ou 257f al. 3 CO (TF 4A_162/2014 du 26 août 2014, cons. 2.6.1, rés. DB 2015, p. 21 note M.M. ; TF 4A_142/2012 du 17 avril 2012, cons. 2.1, rés. DB 2012 no 7, p. 21 ; TF 4C.395/2006 du 23 janvier 2007, cons. 3, trad. in CdB 2007 123). Cela signifie que l'art. 266g CO ne trouve en principe pas application lorsque les conditions d'un autre cas de résiliation anticipée sont réunies (p.ex. 257d CO), la partie souhaitant résilier devant dès lors agir sur la base de la disposition topique et dans le respect des modalités prévues par celle-ci (CdB 2014, p. 81 [Tribunal des baux/VD])

80. Selon une opinion majoritaire, des violations contractuelles qui ne réalisent pas toutes les conditions d'une disposition spéciale, mais atteignent une gravité suffisante pour rendre intolérable la poursuite des relations, par exemple en raison de leur répétition constante, peuvent fonder un congé pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO ; tel est le cas lorsque le locataire paie son loyer systématiquement en retard et sans explication pendant près de trois ans (TF 4A_162/2014 du 26 août 2014, cons. 2.6.1 ; TF 4C.395/2006 du 23 janvier 2007, cons. 3, trad. in CdB 2007 123) ou viole à répétitions reprises son devoir de diligence et manque d'égards envers les voisins malgré des avertissements (TF 4A_269/2015 du 2 novembre 2015, cons. 5.1). Le Tribunal des baux du canton de Vaud semble être plus restrictif en retenant que des retards répétés dans le paiement du loyer ne constituent un juste motif au sens de l'art. 266g CO que si d'autres éléments factuels démontrent que le maintien du bail est devenu intolérable, par exemple lorsque le bail ne peut être résilié de manière ordinaire avant trois ans (CdB 2014, p. 81 [Tribunal des baux/VD]).
81. La bailleresse ne saurait prétendre à l'application de la règle générale (art. 266g CO) pour le seul motif qu'elle a omis de respecter l'avertissement écrit imposé par la disposition spéciale de l'art. 257f CO (TF 4A_162/2014 du 26 août 2014, cons. 2.6.2, rés. DB 2015 no 8, p. 21 note M.M.).
82. La mise en œuvre de la *clausula rebus sic stantibus* – qui exige que l'événement impliquant l'adaptation contractuelle alléguée ait son origine dans un événement extérieur à la relation juridique en cause – est subsidiaire par rapport aux dispositions permettant d'adapter les

obligations contractuelles au changement de circonstances. Dans les contrats de durée, tel celui de bail à loyer, c'est ainsi sous l'angle de la résiliation pour justes motifs que la survenance de nouvelles circonstances doit être prise en considération (CdB 2015, p. 24 [VS])

83. L'art. 266g CO consacre un droit de résiliation extraordinaire correspondant au principe général selon lequel les contrats de durée peuvent être résiliés de manière anticipée pour de justes motifs. Seules des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne sont pas la conséquence d'une faute de la partie qui s'en prévaut, peuvent constituer de justes motifs aux termes de l'art. 266g al. 1 CO. Ces circonstances doivent être si graves qu'elles rendent la continuation du bail, jusqu'à son terme, objectivement intolérable ; la perception subjective d'une situation intolérable, par la partie qui résilie, n'est pas déterminante. Par ailleurs, la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre, par son attitude, que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (TF 4A_142/2012 du 17 avril 2012, cons. 3.1, rés. DB 2012 no 7, p. 21 note M.M. ; TF 4A_586/2012 du 23 septembre 2013, cons. 3.1, CdB 2014, p. 12, rés. DB 2013 no 9, p. 23 note M.M. ; TF 4A_531/2014 du 20 janvier 2015, cons. 2.1 ; TF 4A_20/2015 du 13 juillet 2015, cons. 3, CdB 2015, p. 113, rés. DB 2015 no 9, p. 22 note P.C. ; TF 4A_631/2014 du 25 novembre 2015, cons. 3).
84. Agit tardivement le bailleur qui résilie le bail une année après les actes pénaux commis à son encontre et en attendant une condamnation pénale pour donner le congé (TF 4A_631/2014 du 25 novembre 2015, cons. 3.3).
85. Les motifs justifiant un congé anticipé au sens de l'art. 266g al. 1 CO peuvent résider dans la personne du destinataire du congé, indépendamment de la violation d'une obligation spécifiquement liée au bail. Ainsi en va-t-il par exemple d'un comportement pénalement répréhensible du locataire à l'égard du bailleur et de sa famille ou d'une attitude propre à discréditer son partenaire et à lui porter préjudice. Un différend personnel entre les parties peut aussi constituer un juste motif de résiliation anticipée du bail. La proximité de vie entre les parties figure parmi les éléments à prendre en compte pour juger du caractère objectivement tolérable ou non du maintien du contrat pour la bailleuse

(ATF 113 II 31, cons. 2c ; TF 4A_20/2015 du 13 juillet 2015, cons. 3.1 et 3.2, CdB 2015, p. 113, rés. DB 2015 no 9, p. 22 note P.C.).

86. La durée du bail restant à courir à partir de la résiliation anticipée est un élément à prendre en considération pour apprécier les justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO (TF 4A_20/2015 du 13 juillet 2015, cons. 3.2, CdB 2015, p. 113, rés. DB 2015 no 9, p. 22 note P.C.).
87. Il est exclu pour une partie de se prévaloir d'un juste motif de résiliation si celle-ci a provoqué par sa propre faute et de manière prépondérante le juste motif, de sorte qu'il existe un lien de causalité entre sa faute et le juste motif (cf. ATF 137 III 534, cons. 2.3.1 relatif à l'art. 649b al. 1 CC). A défaut de ce lien de causalité prépondérante, la faute de la partie qui résilie n'exclut pas le droit de résilier ; en revanche, elle s'inscrit dans les éléments à prendre en considération au stade de l'appréciation de l'ensemble des circonstances (TF 4A_586/2012 du 23 septembre 2013, cons. 3.3, CdB 2014, p. 12, rés. DB 2013 no 9, p. 23 note M.M.).
88. Ne donne pas lieu à juste motif de congé le locataire qui signale à l'autorité compétente pour autoriser des travaux une éventuelle violation de la loi, ce qui ne correspond pas à une situation de chantage ou de menace (TF 4A_636/2012 du 2 avril 2013, cons. 3.1).
89. Dans les circonstances de l'espèce, les interventions du locataire auprès du parti politique commun aux intéressés et les termes utilisés à cette occasion ont atteint un degré de gravité tel que la poursuite du bail jusqu'à son terme ordinaire en est devenue intolérable pour la bailleuse, d'autant que la durée du bail était encore longue et que la bailleuse habitait dans le même immeuble (TF 4A_20/2015 du 13 juillet 2015, cons. 3.2, CdB 2015, p. 113, rés. DB 2015 no 9, p. 22 note P.C., qui réforme CACI 11 novembre 2014/587).
90. Le fait que l'immeuble abritant les locaux loués doit être assaini n'implique pas encore que la poursuite du bail jusqu'au prochain terme ordinaire soit objectivement intolérable. Il faut bien plus une obligation pressante d'évacuer l'immeuble pour des raisons de sécurité ou de salubrité. Il y a ainsi lieu de retenir un juste motif s'il ressort d'un document émanant d'un service officiel ou d'un laboratoire scientifique qu'il existe, au moment de la résiliation, un danger concret et immédiat pour les occupants, ou si l'autorité administrative a rendu une décision exécutoire ordonnant l'évacuation des lieux (TF 4A_594/2010 du

12 janvier 2011, cons. 2.3). Par contre, une éventuelle autorisation administrative de démolir le bâtiment n'est pas déterminante ; elle signifie uniquement que le propriétaire, du point de vue du droit public, est habilité à procéder à la démolition ; l'intérêt subjectif du propriétaire d'en faire rapidement usage est compréhensible, mais pas déterminant (TF 4A_531/2014 du 20 janvier 2015, cons. 2.1).

VI. Résiliation extraordinaire en cas de changement de propriétaire (art. 261 al. 2 CO)

91. L'art. 261 al. 2 CO est de droit dispositif en ce sens que, dans le contrat de vente, l'acquéreur peut s'engager vis-à-vis du vendeur à respecter les baux des locataires jusqu'à leur terme contractuel. Une telle reprise de contrat est en principe une stipulation pour autrui parfaite (art. 112 al. 2 CO) ; les locataires peuvent s'en prévaloir pour faire échec à la résiliation anticipée (TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016, cons. 4.1, destiné à la publication) et le vendeur pour faire échec à une action en dommages-intérêts fondée sur l'art. 261 al. 3 CO. Un tel engagement révèle clairement l'intention de l'acquéreur d'assumer la continuation du bail (TF 9 février 1988 in Droit du bail N° 1/1989 – MP 1988, p. 41).
92. Une clause contractuelle prévoyant la reprise des baux existants doit être interprétée comme comportant une reprise intégrale de ces baux, y compris s'agissant de leur durée, car on ne saurait présumer qu'une telle disposition ne constitue qu'une clause de style (CACI 7 décembre 2012/520).
93. La clause prévoyant que l'acheteur reprend le bail à loyer en cours et répond de tous les dommages causés au locataire, s'il résilie plus tôt que ne le permettrait le bail, n'exclut pas une résiliation anticipée par l'acheteur (TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016, cons. 4.2.3, destiné à la publication).
94. En matière d'aliénation de la chose louée, la résiliation (extraordinaire) anticipée au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO est justifiée en cas de besoin propre et urgent du nouveau propriétaire ou de ses proches parents ou alliés. L'intérêt du locataire n'a pas à être pris en considération dans l'examen de la validité de la résiliation ; le juge ne doit procéder à aucune pesée des intérêts respectifs des parties, si ce n'est, en cas de validité de la résiliation, dans l'examen de la prolongation du bail du locataire, pour laquelle une pesée des intérêts est exigée par l'art. 272 al. 2 *in initio* CO. Le besoin propre et urgent a un sens similaire aux art. 261 al. 2 let. a et

271a al. 3 let. a CO, dans lesquels il influe sur la validité de la résiliation, alors qu'il n'est qu'un intérêt parmi d'autres – du bailleur – que le juge doit mettre en balance (pesée des intérêts) avec celui du locataire pour statuer sur la prolongation du bail selon l'art. 272 al. 2 let. d CO (TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016, cons. 5.2.1, destiné à la publication ; cf. Bohnet/Jeannin, Besoin propre du bailleur supposant la transformation de l'objet loué – admissible sans permis de construire ? NewsletterBail.ch mai 2016).

95. Le *besoin* du nouveau propriétaire doit être *propre*, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés (ATF 132 III 737, cons. 3.4.3). Un motif simulé, invoqué abusivement, n'est évidemment pas suffisant (ATF 118 II 50, cons. 3c ; TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016, cons. 5.2.2, destiné à la publication).
96. S'agissant d'habitations, il s'agit du besoin propre pour la personne physique de pouvoir utiliser le logement, qu'il s'agisse de l'acquéreur lui-même ou de l'un de ses proches parents ou alliés (TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016, cons. 5.2.2.1, destiné à la publication).
97. Lorsqu'une personne morale acquiert l'habitation, le besoin propre est celui qui la concerne elle-même et ne se confond pas avec celui de l'un de ses actionnaires, puisque la personne morale est une personne juridique distincte (ATF 115 II 181, cons. 2a). La jurisprudence a toutefois admis que, lorsqu'un actionnaire domine économiquement la société acquéreuse, le besoin de celui-ci puisse avoir une incidence sur l'admissibilité de la résiliation (et de la durée de la prolongation) (ATF 132 III 737, cons. 3 ; TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016, cons. 5.2.2.1, destiné à la publication).
98. S'agissant de locaux commerciaux, la personne physique qui en acquiert la propriété ne peut justifier d'un besoin propre que si elle a la volonté de reprendre elle-même l'exploitation d'un commerce dans les locaux, à ses risques et profits, les modalités selon lesquelles elle entend le faire étant sans importance ; à propos de l'exploitation d'un bar-discothèque par l'acquéreur, il a été jugé qu'il importait peu que celui-ci doive engager du personnel à cet effet, y compris un gérant (avec patente) pour exploiter l'établissement, pourvu qu'il le fasse à ses propres risques et profits (TF 4A_23/2009 du 24 mars 2009, cons. 3.3.1 et 3.3.3). Il a aussi été admis – dans le cadre d'un litige portant sur la prolongation du bail – que la personne physique puisse faire valoir son intérêt à exercer son activité

professionnelle dans les locaux (en l'occurrence, en tant qu'opticien) sous la forme d'une société (en l'occurrence, une société à responsabilité limitée) (TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000, cons. 2b). Lorsque l'acquéreur de locaux commerciaux est une personne morale, son intérêt se concentre dans la réalisation de son but social, à l'exclusion de celui de ses actionnaires (TF 4C.139/2000 précité, cons. 2b). Celle-ci justifie en tout cas d'un besoin propre si elle entend utiliser elle-même les locaux pour son activité économique à ses risques et profits, conformément à son but social (cf. ATF 115 II 181, cons. 2a *in fine*). Il importe peu que cette utilisation personnelle par la personne morale nécessite préalablement la transformation du bâtiment, voire la démolition de celui-ci et la construction d'un nouveau bâtiment (cf. ATF 135 III 121, dans lequel un besoin propre a été admis alors que le propriétaire entendait démolir le bâtiment – abritant un atelier de carrosserie et de réparation d'automobiles – pour réaliser un projet de nouvelles infrastructures – en l'occurrence ferroviaires). Il importe peu également que son besoin propre s'étende à l'ensemble du (nouveau) bâtiment ou seulement à une partie de celui-ci (TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016, cons. 5.2.2.2)

99. Le juge décide si le nouveau propriétaire a un besoin propre en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier (ATF 118 II 50, cons. 3c ; ATF 132 III 737, cons. 3.4.3), au moment de la résiliation (ATF 138 III 59, cons. 2.1 *in fine* ; TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016, cons. 5.2.2.3).
100. Le *besoin* du nouveau propriétaire est *urgent* lorsqu'on ne peut pas, pour des raisons économiques ou pour d'autres raisons (par exemple personnelles), exiger de lui qu'il renonce à utiliser l'habitation ou le local commercial loué (ATF 118 II 50, cons. 3d ; ATF 132 III 737, cons. 3.4.3), autrement dit lorsqu'on ne peut exiger de lui qu'il attende l'échéance contractuelle pour résilier le bail, tout en respectant le délai de congé contractuel. Cette condition de l'urgence a été introduite par la révision du droit du bail du 15 décembre 1989, entrée en vigueur le 1^{er} juillet 1990. Lors des débats parlementaires, le besoin urgent a aussi été qualifié d'immédiat (« unmittelbar »), réel (« tatsächlich ») et actuel (« aktuell ») (ATF 118 II 50, cons. 3c). La jurisprudence en a déduit que la notion d'urgence est non seulement temporelle, mais aussi matérielle en ce sens que les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance (« gewisse Bedeutung » ; ATF 118 II 50, cons. 3d ; ATF 132

III 737, cons. 3.4.3 ; TF 4A_641/2014 précité, cons. 2.2.1). Ainsi, le besoin est immédiat lorsqu'il est susceptible de se concrétiser immédiatement ou à plus ou moins brève échéance selon que l'échéance contractuelle du bail est proche ou lointaine. Le besoin doit être réel : il ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité dû au besoin de disposer d'un logement (ATF 118 II 50, cons. 3d), mais il n'est pas réel lorsque le motif invoqué est simulé ou invoqué abusivement, ou encore lorsque le nouveau propriétaire ou un de ses proches entend utiliser le logement exclusivement pour jouir d'une vue plus étendue et d'un meilleur ensoleillement (ATF 118 II 50, cons. 3d). Enfin, le besoin doit être actuel, en ce sens qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas (ATF 118 II 50, cons. 3c). La jurisprudence a également admis que la notion d'urgence est relative : elle a pour corollaire que, même si le besoin urgent du nouveau propriétaire fait obstacle à l'annulation du congé, elle n'exclut pas la prolongation du bail (ATF 132 III 737, cons. 3.4.3). La validité du congé n'est pas déterminée par la pesée des intérêts respectifs du bailleur (intérêt à disposer des locaux pour lui-même ou pour ses proches) et du locataire (intérêt à demeurer dans les locaux). La comparaison entre les conséquences pénibles de la résiliation anticipée pour le locataire et le besoin propre et urgent du bailleur d'utiliser les locaux, parmi d'autres éléments (cf. art. 272 al. 2 let. c CO), n'intervient que dans le cadre de l'examen (d'office ; art. 273 al. 5 CO) de la prolongation du bail (art. 272 al. 2 *in initio* CO ; TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016, cons. 5.2.3, destiné à la publication ; cf. Bohnet/Jeannin, Besoin propre du bailleur supposant la transformation de l'objet loué – admissible sans permis de construire ? NewsletterBail.ch mai 2016).

101. Pour décider si le besoin du nouveau propriétaire est urgent (immédiat), il faut déterminer s'il est susceptible de se concrétiser à plus ou moins brève échéance en comparaison avec l'échéance contractuelle et le délai de résiliation contractuel. Si l'utilisation des locaux ne nécessite pas de grandes transformations, l'urgence du besoin doit être admise dès que la personne morale a un intérêt à pouvoir exercer son activité économique dans les locaux. Ainsi, il a été admis que lorsque le nouveau propriétaire doit payer des intérêts pour le capital emprunté pour l'achat de l'immeuble et qu'il doit aussi payer un loyer pour occuper d'autres locaux, son besoin à pouvoir emménager dans les locaux achetés doit être qualifié d'urgent (ATF 118 II 50, cons. 4). En revanche, lorsque son utilisation des locaux

présuppose de grandes transformations, voire même la démolition et la reconstruction du bâtiment, l'urgence dépend de l'état d'avancement de son projet de transformation : il n'est pas nécessaire que ce projet ait déjà été autorisé par les autorités administratives, mais il suffit qu'il soit susceptible d'obtenir leur autorisation. L'arrêt publié aux ATF 99 II 164, qui exige que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations administratives, a été rendu dans le cadre d'une prolongation du bail (art. 272 al. 2 let. a CO), pour laquelle le juge doit peser les intérêts respectifs du bailleur et du locataire ; il n'est donc pas pertinent pour juger de la validité de la résiliation elle-même (TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016, cons. 5.2.3, destiné à la publication). On ne saurait en effet exiger du nouvel acquéreur, qui a investi dans l'achat d'un immeuble pour réaliser un important projet comprenant un hôtel et dix-sept logements qu'il doive attendre cinq ans (jusqu'à l'échéance ordinaire du bail) avant de pouvoir disposer de sa propriété alors que sa demande de permis de démolir/reconstruire a déjà été déposée au moment où il a résilié les baux (TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016, cons. 5.4.2 ; cf. Bohnet/Jeannin, Besoin propre du bailleur supposant la transformation de l'objet loué – admissible sans permis de construire ? NewsletterBail.ch mai 2016)

102. Le nouveau propriétaire supporte le fardeau de la preuve de son besoin propre et urgent (art. 8 CC ; TF 4A_85/2008 précité, cons. 3.1 ; TF 4C.17/2006 précité et les références ; TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016, cons. 5.2.4, destiné à la publication).
103. La résiliation anticipée qui ne remplit pas ces conditions est annulable conformément aux art. 271 s. CO (ATF 118 II 50). Elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441, cons. 3.3). En revanche, lorsque la résiliation anticipée remplit ces conditions, le locataire ne peut pas objecter que le congé est annulable en raison d'un litige pendant ou ayant opposé le vendeur au locataire dans les trois années qui ont précédé (art. 271a al. 3 let. d CO ; TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016, cons. 5.2.4, destiné à la publication).
104. La relativité de la notion d'urgence a aussi pour corollaire que, même si le besoin du bailleur justifie la résiliation anticipée du bail, il n'exclut pas toute prolongation de celui-ci (TF 4A_447/2013 du 20 novembre 2013, cons. 4.1).

VII. Résiliation extraordinaire en cas de faillite ou de décès du locataire (art. 266h et 266i CO)

105. La doctrine et la jurisprudence ont déduit des art. 266h et 266i CO que, lorsque tous les héritiers répudient, cela n'équivaut pas *de facto* à la résiliation du bail (SJ 2006 I 365, cons. 3, in : DB 2007 n° 28) et il appartient à la masse de décider si elle entend reprendre le contrat ou le résilier. Si la masse ne poursuit pas le contrat, le bail ne prend pas fin pour autant et il incombe au bailleur de se départir du contrat selon les règles de l'art. 257d CO ou 266h CO (CACI 6 mars 2014/102)
106. Le décès du locataire ne met pas fin au contrat de bail, sauf clause contraire des parties (cf. ATF 115 II 258, cons. 3a). Le contrat se poursuit avec les héritiers du locataire, qui reprennent les droits et obligations du défunt (art. 560 CC ; TF 4A_42/2014 du 17 octobre 2014, cons. 2 ; TF 4C.252/2005 du 6 février 2006, cons. 3, in SJ 2006 I 365 ; ATF 80 I 312, cons. 2). Le bailleur doit donc respecter les conditions légales et contractuelles de résiliation, et notamment satisfaire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Le décès du locataire n'est toutefois pas dépourvu d'incidences. Les héritiers n'auront pas nécessairement le même rapport que le défunt avec la chose louée, le même intérêt à maintenir le contrat. Pour ce motif, la loi leur accorde un droit de résiliation anticipé pour le prochain terme légal (art. 266i CO ; TF 4A_397/2013 du 11 février 2014, cons. 3.3).

VIII. Protection contre une résiliation ordinaire

A. Congé contraire à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO)

1. Champ d'application et généralités

107. Par *habitation* au sens des dispositions protectrices du droit du bail, il faut entendre un local loué pour y habiter et adapté à cet effet (TF 4A_451/2013 du 10 février 2014, cons. 4.2 ; TF 4C.128/2006 du 12 juin 2006, cons. 2). Le local se définit comme un espace délimité horizontalement et verticalement, aménagé pour une certaine durée et protégeant contre les influences extérieures (ATF 124 III 108, cons. 2b ; TF 4A_109/2015 du 23 septembre 2015, cons. 3.2, SJ 2016 I 221).

108. Lorsque l'objet du bail consiste en des surfaces nues, et non dans un local, il ne suffit pas, pour qualifier d'habitations les parties de parcelle en cause, que, de par la volonté des parties et du législateur cantonal, les emplacements loués soient destinés à loger les gens du voyage (TF 4C.128/2006 du 12 juin 2006, cons. 2 ; TF 4A_109/2015 du 23 septembre 2015, cons. 3.2, SJ 2016 I 221). Il n'y a pas lieu à application analogique des règles du droit de bail sur la protection contre les congés aux gens du voyage, motif pris de la préservation de leur identité et de la prise en compte des besoins liés à leur mode de vie (TF 4A_109/2015 du 23 septembre 2015, cons. 4.2, SJ 2016 I 221 ; cf. Dietschy-Martenet, Refus d'appliquer par analogie les art. 271 ss CO aux gens du voyage : conforme à l'art. 8 CEDH ? NewsletterBail.ch novembre 2015).
109. L'art. 271 al. 1 CO est une *lex specialis* par rapport à l'art. 2 al. 2 CC, la première disposition excluant l'application de la seconde. C'est dire que la résiliation qui consacre un abus de droit manifeste n'est pas nulle, mais seulement annulable (TF 4A_31/2013 du 2 avril 2013, cons. 2.2 ; ATF 133 III 175, cons. 3.3).
110. La contestation du congé fondée sur l'art. 271 al. 1 CO doit être introduite dans le *délai de péremption de l'art. 273 CO*. Si cela n'a pas été fait, le grief d'une résiliation contraire aux règles de la bonne foi ne peut plus être soulevé dans la procédure d'expulsion, faute de respect du délai de péremption fédéral (TF 4A_519/2015 du 4 février 2016, cons. 4.2 ; TF 4A_40/2015 du 18 février 2015, cons. 4.2.2 ; TF 4A_469/2013 du 14 novembre 2013, cons. 4 ; ATF 133 III 175, cons. 3.3.4).

2. Notion de congé contraire aux règles de la bonne foi

111. Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun à la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. En principe, chacune des parties est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue, en respectant les conditions du préavis contractuel (TF 4A_484/2012 du 28 février 2013, cons. 2.3.1 ; TF 4A_167/2012 du 2 août 2012, cons. 2.2 ; TF 4A_735/2011 du 16 janvier 2012, cons. 2.2 ; TF 4A_631/2010 du 4 février 2011, cons. 2.3). La résiliation n'est soumise à aucune condition particulière ; chaque partie peut résilier le bail sans devoir disposer pour ce faire d'un juste motif

(TF 4A_484/2012 du 28 février 2013, cons. 2.3.1 ; TF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009, cons. 3.1).

112. La résiliation du bail pour le prochain terme ordinaire n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire. Elle est annulable uniquement si elle contrevient aux règles de la bonne foi, ce qu'il appartient au locataire de prouver (art. 271 CO ; ATF 138 III 59, cons. 2.1). Il n'est donc pas nécessaire, pour que le bailleur puisse donner un congé ordinaire, qu'il soit en situation d'invoquer un juste motif, une violation du contrat ou une utilisation non conforme à l'usage convenu de part et d'autre (TF 4A_643/2011 du 24 février 2011, cons. 3).
113. Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée des intérêts du bailleur (intérêt à récupérer son bien) et ceux du locataire (à rester dans les locaux loués) ; la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une requête en prolongation du bail (TF 4A_575/2008 du 19 février 2009, cons. 2.2). Il est donc sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir (TF 4A_167/2012 du 2 août 2012, cons. 2.2 ; TF 4A_484/2012 du 28 février 2013, cons. 2.3.1).
114. Les règles de la bonne foi sont violées lorsque la résiliation ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, est purement chicanière ou fondée sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou encore lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les intérêts des parties ; à cet égard, il ne suffit pas que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 136 III 190, cons. 2 ; ATF 138 III 59, cons. 2.1 ; TF 4A_255/2012 du 20 juillet 2012, cons. 2.1 ; TF 4A_126/2012 du 3 août 2012 cons.1, in CdB 2012, p. 109 ; ATF 140 III 496, cons. 4.1).
115. De telles circonstances particulières existent, par exemple, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire selon l'art. 257d al. 1 CO, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, si le montant impayé est insignifiant, si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté à temps du loyer ou encore si le bailleur résilie le contrat

longtemps après l'expiration de ce délai. Il incombe au destinataire du congé de prouver les faits montrant que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (TF 4C.430/2004 du 8 février 2005, in SJ 2005 I 310 ; TF 4A_497/2011 du 22 décembre 2011, cons. 2.4 et les réf. ; ATF 140 III 591, cons. 1, CdB 2015, p. 16 note Conod).

116. Ne peut se prévaloir de l'art. 271 CO le locataire qui agit lui-même de manière contraire à la bonne foi (TF 4A_739/2011 du 3 avril 2012, cons. 4 ; en l'espèce les locataires avaient eux-mêmes consigné le loyer de manière contraire à la bonne foi).

3. Détermination du motif du congé

117. Pour déterminer si un congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se fonder sur son *motif* réel, dont la constatation relève des faits (cf. ATF 136 III 513, cons. 2.3 ; ATF 136 III 552, cons. 4 ; TF 4A_255/2012 du 20 juillet 2012, cons. 2.1 ; TF 4A_673/2014 du 24 février 2015, cons. 2.1. et les références). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 140 III 496, cons. 4.1, rés. DB 2014 no 16, p. 31 note P.C. ; TF 4A_383/2012 du 9 octobre 2012, cons. 3, rés. JdT 2013 II 134 ; TF 4A_290/2015 du 9 septembre 2015, cons. 4.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A_241/2010 du 10 août 2010, cons. 2.1.6 ; TF 4A_210/2014 du 17 juillet 2014, cons. 3.2). Ainsi, des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification ; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59, cons. 2.1 ; TF 4A_290/2015 du 9 septembre 2015, cons. 4.1).
118. Si le motif légitime pour lequel le bail a été résilié disparaît par la suite, la résiliation ne peut pas devenir *a posteriori* contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59, cons. 2.1, JdT 2014 II 418 ; confirmé après discussion par TF 4A_454/2012 du 10 octobre 2012, cons. 2.4, SJ 2013 I 312). Il s'ensuit que l'annulation du congé pour le bail principal n'est pas de nature à entraîner *de facto* l'annulation de la résiliation d'un sous-bail (TF 4A_454/2012 du 10 octobre 2012, cons. 2.5, SJ 2013 I 312).

119. N'est ainsi pas contraire à la bonne foi le congé donné en raison d'un souhait exprimé par le bailleur de venir s'établir dans l'appartement litigieux qui correspondait certes à la réalité lors de la résiliation, mais ne s'était pas concrétisé parce que l'intéressé avait changé d'avis ultérieurement pour telle ou telle raison (TF 4A_545/2013 du 28 novembre 2013, cons. 3.2.3, SJ 2014 I 221).
120. S'agissant du *fardeau de la preuve*, il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi ; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112, cons. 4.1, JdT 2009 I 491 ; ATF 120 II 105, cons. 3c), par exemple en produisant les pièces nécessaires pour le calcul du rendement si le bail a été résilié afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que celui payé par le locataire congédié (TF 4A_397/2013 du 11 février 2014, cons. 4.2). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblables les motifs du congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, cons. 2.4.1 et les arrêts cités).
121. Lorsque le bailleur a donné *plusieurs motifs de congé*, il suffit que l'un d'entre eux ne soit pas contraire à la bonne foi pour que le congé soit valable (TF 4C.365/2006 du 16 janvier 2007, cons. 3.2 ; TF 4C.400/1998 du 23 mars 1999, cons. 4a et 4b, publié in MP 1999, p. 195 ss). Ainsi, lorsqu'elle constate que l'un des motifs invoqués par le bailleur n'est pas contraire à la bonne foi, l'autorité n'a pas à examiner si les autres motifs invoqués étaient fondés (CACI 24 novembre 2011/367, cons. 3c/bb, avec référence à l'arrêt TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, cons. 2.5). Le fait pour le bailleur d'avoir tardé à donner le motif du congé et de s'être même référé à différentes motivations inexactes ne rend pas en soi la résiliation abusive, la seule question pertinente étant celle de savoir si, au moment du congé litigieux, il existait un motif légitime de mettre fin au contrat (TF 4C.85/2006 du 4 juillet 2006, cons. 2.2 ; CACI 23 novembre 2012/551).
122. La *motivation* du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231, cons. 4b et les références citées, JdT 2000 I 194). Toutefois, l'absence de motivation ou une motivation incorrecte peut constituer un indice de l'inexistence d'un intérêt digne d'être protégé,

sérieux et objectivement reconnaissable, respectivement un indice de ce que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231, cons. 4b, JdT 2000 I 194 ; ATF 132 III 737, cons. 3.4.2 ; ATF 138 III 59, cons. 2.1 ; TF 4A_290/2015 du 9 septembre 2015, cons. 4.1). S'il est en revanche établi que le motif réel de résiliation était légitime, le congé ne peut être annulé (CACI 23 novembre 2012).

123. Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est pas possible d'établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux, ou du moins aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 138 III 59, cons. 2.1, JdT 2014 II 418 ; TF 4A_241/2010 du 10 août 2010, cons. 2.3, in SJ 2011 I 69 ; TF 4A_484/2013 du 26 février 2014, cons. 2.1).
124. Il découle de la jurisprudence qu'est un faux motif celui dont la réalité n'a pas été établie ou au moins rendue vraisemblable par le bailleur, le Tribunal fédéral n'étant pas toujours très cohérent quant au degré de la contre-preuve exigée du bailleur. A notre sens, il est conforme aux principes généraux relatifs à la contre-preuve (ATF 120 II 393, JdT 1995 I 571 ; ATF 130 III 321, cons. 3.4, JdT 2005 I 618) de retenir que cette contre-preuve aboutit dès que la preuve principale est affaiblie et il n'est pas exigé que le juge soit persuadé de l'exactitude de la contre-preuve. Il suffit ainsi au bailleur de rendre vraisemblable la réalité du motif invoqué (en ce sens TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, cons. 2.4.1 et les arrêts cités). Il est d'autant plus important de placer au bon endroit le curseur du fardeau de la preuve que la constatation du motif de la résiliation relève du fait, qui ne peut être remis en cause devant le Tribunal fédéral que sous l'angle de l'arbitraire. A défaut, la règle fondamentale, pourtant régulièrement rappelée par le Tribunal fédéral, selon laquelle le fardeau de la preuve du caractère abusif de la résiliation incombe au locataire, restera lettre morte.
125. Or force est de constater que notre Haute Cour tend à exiger en réalité une preuve stricte du bien-fondé du motif invoqué : ainsi, s'agissant d'une résiliation donnée en vue d'obtenir un loyer plus élevé, le Tribunal fédéral, quand bien même il était établi que des travaux de rénovation conséquents avaient été entrepris, a confirmé l'annulation de la résiliation, au motif que les pièces produites étaient insuffisantes pour intégrer ces travaux dans le calcul de rendement, en observant que l'on ne saurait se perdre en

conjectures et réduire les exigences de preuve en se contentant d'une vraisemblance plus ou moins grande que la bailleresse soit en droit d'obtenir une augmentation de loyer non abusive (TF 4A_211/2015 du 8 décembre 2015, cons. 5.2).

126. De même, alors que le Tribunal fédéral avait antérieurement admis, dans un cas où le loyer actuel était nettement inférieur au loyer des locaux proposés en comparaison, que la différence était tellement frappante que, même si les locaux de comparaison ne répondaient pas tous strictement aux exigences de comparaison posées par la jurisprudence, il pouvait être admis sans autre que le loyer actuellement payé par la défenderesse était inférieur à la moyenne des loyers usuels du quartier (TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004, cons. 3), il semble revenir à des exigences strictes de la preuve des loyers du quartier sur la base des exigences pratiquement impossibles à rapporter des cinq objets de comparaison pour juger du caractère abusif du congé donné en vue d'obtenir un loyer plus élevé (TF 4A_211/2015 du 8 décembre 2015, cons. 6.2.3), même s'il est vrai que, dans le cas jugé, le bailleur n'avait guère étayé ses allégations sur le prix au m² des locaux du quartier, indépendamment des objets de comparaison proposés. Pour sa part, la jurisprudence vaudoise, se fondant sur l'arrêt TF 4C.243/2004 précité, admet qu'une pratique plus souple se justifie dans le contexte de l'examen du caractère abusif du congé et considère que, dès lors qu'il suffit qu'un loyer supérieur puisse être obtenu, quelle que soit sa quotité, pour rendre cette résiliation admissible, il peut être tenu compte, dans ce cas de figure, d'éléments de comparaison simplifiés ou de statistiques même non officielles, lorsque ces éléments démontrent une différence flagrante avec le loyer du bail résilié ou d'objets de comparaison ne remplissant pas entièrement les critères jurisprudentiels (CACI 26 juin 2015/319 ; CACI 28 septembre 2015/515 ; CACI 29 juillet 2014/401 : congé non abusif retenu dans un cas où il y avait une différence de 80% du prix au m² avec des appartements du même nombre de pièces dans le quartier, exclus de la comparaison uniquement en raison de leur système de chauffage).

4. Congé donné en vue de vastes travaux d'assainissement

127. La résiliation du bail en vue de *vastes travaux d'assainissement* de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le

locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent, car sa présence entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est contestable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquera pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en cas de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 140 III 496, cons. 4.1, rés. DB 2014 no 16, p. 31 note P.C. ; TF 4A_503/2013 du 5 mars 2014, cons. 4.2, SJ 2014 I 405, rés. DB 2014 no 17, p. 33 note P.C. ; ATF 135 III 112, cons. 4.2).

128. En règle générale, le bailleur est en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012, cons. 1, in CdB 2012, p. 109). La volonté déclarée d'entreprendre des travaux qui ne sont objectivement pas nécessaires peut éventuellement être l'un des indices que le motif invoqué n'est pas le vrai motif. Mais il appartient alors au locataire de l'alléguer et de le démontrer – cas échéant avec la collaboration du bailleur (TF 4A_503/2013 du 5 mars 2014, cons. 4.3, SJ 2014 I 405, rés. DB 2014 no 17, p. 33 note P.C.).
129. Ne contrevient ainsi pas aux règles de la bonne foi la résiliation du bail en vue de travaux d'entretien et de rénovation somptuaires, à tout le moins lorsque le logement n'est pas protégé dans le cadre de la LDTR (loi cantonale vaudoise du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation ; RSV 840.15) (CACI 29 octobre 2012/499 cons.4).
130. Si le locataire quitte les lieux durant les travaux pour ne réintégrer l'appartement qu'une fois les travaux terminés, la réalisation des travaux n'est pas rendue plus compliquée ; dans une telle situation, la question d'un congé abusif peut se poser. Mais il convient de se référer à la situation prévalant au moment du congé pour déterminer s'il est abusif (ATF 138 III 59, cons. 2.1, JdT 2014 II 418). Un congé abusif ne se conçoit dès lors que si le bailleur a résilié le contrat alors qu'il avait la garantie que le moment

venu, le locataire irait se loger ailleurs le temps que les travaux soient terminés. Il faut d'une part que le locataire ait pris l'engagement avant la résiliation ; un engagement ultérieur ne saurait *a posteriori* transformer un congé licite en un congé abusif. Il faut d'autre part que l'engagement soit sérieux ; on ne saurait exiger du bailleur qu'il renonce à mettre fin au contrat de bail sur la base de vagues promesses du locataire, sauf à rendre illusoire la possibilité de résilier le bail en vue de procéder à des travaux importants (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012, cons. 4.2, in CdB 2012, p. 109 ; TF 4A_503/2013 du 5 mars 2014, cons. 4.2, rés. DB 2014 no 17, p. 33 note P.C.). A cet égard, les règles de la bonne foi ne commandent pas au bailleur d'annoncer à l'avance un congé au locataire, ni ensuite d'attendre que celui-ci ait pu trouver une solution pour se reloger. Par ailleurs, la consultation préalable du locataire prévue par le droit cantonal – en particulier la législation sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation – n'est pas une condition de validité du congé motivé par des travaux de rénovation (TF 4A_503/2013 du 5 mars 2014, cons. 4.3, SJ 2014 I 405, rés. DB 2014 no 17, p. 33 note P.C.).

131. La validité du congé suppose qu'au moment de la résiliation du bail, le bailleur dispose d'un *projet suffisamment mûr et élaboré* pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. A elle seule, la ferme intention générale de transformer et rénover les immeubles ne suffit pas (ATF 140 III 496, cons. 4.2.2, rés. DB 2014 no 16, p. 31 note P.C. ; TF 4A_391/2014 du 29 octobre 2014, cons. 2).
132. Il n'y a pas de projet suffisamment élaboré lorsque le seul acte accompli avant la résiliation des baux en vue d'une restructuration des étages était une visite du bâtiment par la gérance (ATF 140 III 496, rés. DB 2014 no 16, p. 31 note P.C.). En revanche, un projet suffisamment élaboré a été retenu dans un cas où le bailleur disposait d'un rapport d'architecte préconisant une importante rénovation comportant l'isolation du bâtiment, la refonte des éléments techniques des installations de chauffage, sanitaires et électriques ainsi que la réfection des façades, travaux dont il estimait le coût à 400 ou 500 francs le mètre cube, et ayant requis des devis avant la résiliation (TF 4A_583/2014 du 23 janvier 2015, cons. 2.1.2).
133. Antérieurement, le Tribunal fédéral avait retenu qu'au vu des travaux comparables faits dans d'autres appartements, il n'était pas arbitraire de

retenir que le bailleur avait la réelle intention d'effectuer les travaux motivant la résiliation litigieuse, même en l'absence de devis spécifique (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012, cons. 2.4, in CdB 2012, p. 109 ; jurisprudence probablement dépassée).

134. Le locataire doit pouvoir apprécier l'importance des travaux envisagés et déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants ; le congé est annulable si cette appréciation est impossible faute de renseignements suffisants. Le locataire a le droit d'obtenir du bailleur une *motivation* qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès ; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (ATF 140 III 496, cons. 4.2.2, rés. 2014 no 16, p. 31 note P.C., cf. Conod, congé rénovation, Newsletter Bail.ch octobre 2014 ; TF 4A_301/2014 du 29 octobre 2014, cons. 2 ; TF 4A_619/2014 du 25 juin 2015, cons. 4, CdB 2015, p. 97, note Grand-Pierre, rés. DB 2015 no 17, p. 38 note P.D.-M.). Cette exigence de motivation et le caractère concret du projet au moment de la résiliation vaut même si la durée de résiliation du bail est longue (ATF 142 III 91 cons. 3.2.2 : en l'espèce deux ans ; cf. Bohnet/Jeannin, Résiliation d'un bail de longue durée en cas de projet de rénovation, Newsletter Bail.ch mars 2016).
135. Il suffit à cet égard que le locataire, par ses échanges de correspondance avec le bailleur dès avant la notification du congé, soit en mesure d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer qu'ils nécessitent que l'appartement qu'il occupe soit vidé (CACI 22 septembre 2015/495).
136. Le locataire d'un immeuble ancien qui n'a pas subi de transformations depuis de très nombreuses années, voire même depuis sa construction, est à même de percevoir le genre de travaux à effectuer et leur intensité (TF 4A_583/2014 du 23 janvier 2015, cons. 2.1.2, qui pourrait être dépassé par les arrêts postérieurs).
137. L'annonce d'une « rénovation complète afin d'élever l'appartement aux standards actuels » est trop générale ; à elle seule, elle ne permet pas au locataire d'apprécier s'il existe réellement un projet de travaux ou si cette annonce n'est au contraire qu'un simple prétexte destiné à dissimuler un

congé-représailles ou un congé-contrainte. Une pareille annonce, sans aucune description concrète des travaux planifiés, ne met pas non plus le locataire en mesure d'évaluer objectivement les difficultés que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux. Le congé donné dans ces conditions est contraire à la bonne foi (TF 4A_619/2014 du 25 juin 2015, cons. 5, CdB 2015, p. 97, note Grand-Pierre, rés. DB 2015 no 17, p. 38 note P.D.-M.). Il en va de même d'une référence, dans la lettre de résiliation, à une rénovation complète et à un concours d'architecture en cours (ATF 142 III 91 cons. 3.2.2).

138. L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des *autorisations administratives* nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (ATF 140 III 496, cons. 4.1, rés. DB 2014 no 16, p. 31 note P.C.). Il ne suffit donc pas d'une probabilité non négligeable de voir l'autorisation administrative refusée pour retenir un congé abusif.
139. Le problème se pose ainsi de la façon suivante :
- soit le motif de congé invoqué est bien réel, auquel cas le locataire doit rapporter la preuve que le projet se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. S'il échoue dans cette preuve, le congé doit être considéré comme conforme à la bonne foi ;
 - soit le motif invoqué n'est qu'un prétexte, ce qui appelle en principe la conclusion que le congé est abusif. Un pronostic défavorable quant à la faisabilité du projet peut être l'un des indices que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (TF 4A_726/2012 du 30 avril 2013, cons. 1.2 et 1.4, rés. DB 2013 no 15, p. 31 note C.A. ; cf Carole Aubert, Congé motivé par une volonté de changer l'affectation de locaux commerciaux – conditions de validité, Newsletter Bail.ch juin 2013).
140. La législation vaudoise accorde un important pouvoir d'appréciation à l'administration pour autoriser des projets. En règle générale, il ne devrait donc guère être possible de prédire que l'administration, de toute évidence,

refusera une autorisation au sens de la LDTR/VD (ATF 140 III 496, cons. 4.2.1 ; TF 4A_583/2014 du 23 janvier 2015, cons. 2.2.1).

141. Il n'est pas possible de déduire de nombreuses oppositions formulées contre la mise à l'enquête ou encore d'un préavis négatif de l'office des constructions qui laissait la possibilité au bailleur – qui l'a fait ultérieurement – de corriger son dossier, qu'un projet de rénovation lourde se heurtera de façon certaine au refus des autorités (CACI 28 octobre 2013/557).
142. Lorsqu'il a un projet de rénovation complet, le bailleur a un intérêt évident à résilier au plus vite, notamment en raison de la durée prévisible des procédures en contestation de la résiliation et en prolongation de bail. Le locataire a un intérêt diamétralement opposé. Le Tribunal fédéral déplace, au gré de ses arrêts, le curseur entre ces intérêts et tend à le fixer, dans ses derniers arrêts, en faveur du locataire, le motif étant admis de manière de plus en plus restrictive.
143. En l'état de la jurisprudence, il faut ainsi constater qu'il ne suffit pas que le bailleur établisse son intention réelle d'effectuer de vastes travaux d'assainissement, ce qui serait conforme aux règles générales. Il faut encore qu'il dispose, au moment de la résiliation d'un projet suffisamment élaboré et que l'information y relative soit communiquée suffisamment à temps pour que le locataire puisse apprécier ses chances de contester valablement le congé. En revanche, il n'est pas exigé du bailleur qu'il ait obtenu les autorisations administratives nécessaires, ni même déposé les pièces y relatives et il appartient au locataire de prouver que le projet est objectivement impossible, preuve qu'il est très difficile de rapporter.
144. La dernière jurisprudence oblige le bailleur à motiver son congé de manière exhaustive immédiatement au moment de la résiliation – quand bien même la loi ne prévoit une obligation de motivation que si le locataire le requiert, art. 271 al. 2 CO – et empêche de tenir compte de faits postérieurs à la résiliation pour évaluer l'intention réelle du bailleur, là encore à l'encontre de la règle générale. Le débat risque fort de se déplacer de l'examen matériel de la réalité du projet à un examen formel du caractère suffisant de l'information donnée par le bailleur au moment de la résiliation et l'on ne peut qu'être frappé par les réponses différentes données sur ce point par les deux derniers arrêts TF 4_583/2014 du 23 janvier 2015 et TF 4A_619/2014 du 25 juin 2015, le second étant

clairement plus sévère que le premier. Cette évolution participe d'une évolution sociétale lourde, évidente en droit du bail, où le débat se déplace de la réalisation de conditions matérielles à celle de conditions formelles, mais qui se retrouve dans d'autres domaines : ainsi, en responsabilité médicale, l'angle d'« attaque » du lésé est souvent déplacé de la violation des règles de l'art à la violation du devoir d'information.

145. Qu'il nous soit permis d'observer que la jurisprudence tend à interpréter de plus en plus largement la notion d'abus de droit et de disproportion manifeste des intérêts pour procéder en réalité à un examen des intérêts en présence (tout en s'en défendant) dans un domaine certes politiquement sensible, mais où l'on pourrait attendre du législateur qu'il fixe des contours plus précis ou donne clairement la latitude au juge de procéder à une balance des intérêts pertinents. On éviterait des arrêts forts discutables où le juge dicte à un bailleur sa politique d'exploitation, en considérant que ce dernier n'a pas d'intérêt à résilier pour remplacer un exploitant par un autre qui y créerait un établissement public d'un standing plus élevé, sans qu'il puisse en obtenir un loyer plus élevé, dès lors qu'il n'est pas établi que le quartier industriel où se situent les locaux loués aurait changé de caractère depuis le début du bail (TF 4A_529/2014 du 23 janvier 2015, cons. 3).

5. Congé donné pour des motifs économiques

146. Un congé donné par le bailleur pour des *motifs économiques*, c'est-à-dire en vue d'en tirer un profit, est en principe valable, l'ordre juridique suisse permettant à chacune des parties, sous réserve de dispositions particulières, d'optimiser sa situation économique (TF 4A_484/2012 du 28 février 2013, cons. 2.3.1). Le fait que la bailleuse se livre à la spéculation immobilière, et cherche, en récupérant l'objet loué, à faciliter une vente et à réaliser d'importants profits entre l'achat et la vente des appartements n'est pas contraire à la bonne foi (TF 4A_484/2012 du 28 février 2013, cons. 2.3.1).
147. N'est de même pas contraire à la bonne foi le congé donné en vue de vendre l'appartement afin d'obtenir des liquidités (CREC I 23 septembre 2011/248).

Dans un arrêt récent, qui recense la casuistique, le Tribunal fédéral a souligné qu'il n'a pas établi de règle abstraite pour le cas où la résiliation

est donnée en vue d'en tirer un meilleur profit lors de la vente. Il n'a pas retenu que tout appartement sans occupant se vendrait plus cher, mais a recherché dans chaque cas particulier si, au vu des faits constatés par l'instance cantonale, un abus de droit était réalisé ou non; il est précisé que, dans le cadre de cet examen, il n'y a en principe pas lieu de procéder à la pesée des intérêts du bailleur et du locataire. Le juge peut toutefois examiner s'il existe une disproportion évidente entre les intérêts en présence, soit ceux purement financiers du bailleur et le problème particulièrement pénible sur le plan humain causé au locataire par la résiliation, puisqu'il s'agit là d'un cas d'abus de droit pouvant entrer en ligne de compte (TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016, cons. 4.4).

Lorsque l'intention du propriétaire de vendre à de meilleures conditions est établie, l'éventualité que l'acquéreur veuille relouer plus cher n'est pas décisive, dès lors qu'il s'agit uniquement de savoir si le bailleur peut vendre son bien à un meilleur prix sans occupant (TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016, cons. 5.1.2). De même, il n'y a pas lieu d'admettre un abus de droit de manière abstraite chaque fois que le propriétaire résilie pour vendre son immeuble à de meilleures conditions et que l'acquéreur n'entend pas l'occuper lui-même, mais veut seulement le relouer (TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016, cons. 5.2.3.2), le cas d'une disproportion manifeste des intérêts étant réservé (TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016, cons. 6 : pas de disproportion manifeste dans le cas d'un locataire ayant des ressources modestes, mais n'ayant pas de problème de santé, bien qu'ayant atteint l'âge de la retraite).

148. La résiliation du bail pour l'échéance en vue de vendre le bien immobilier qui en est l'objet dans de meilleures conditions parce que libre de locataire n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (TF 4A_300/2010 du 2 septembre 2010, cons. 4.2. et les références). C'est ainsi que le bailleur peut résilier le bail en vue de transformer un immeuble en PPE. La validité du congé signifié dans ce but ne dépend pas de l'existence des autorisations administratives nécessaires selon la LAAL (loi cantonale vaudoise du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués ; RS 840.13). Ce n'est que si le projet du bailleur s'avère catégoriquement exclu, notamment s'il est certain qu'il se heurtera à un refus d'autorisation de la part des autorisations administratives compétentes – ce qu'il incombe au locataire de prouver – que le besoin du bailleur de récupérer les locaux

loués peut être assimilé à un prétexte mensonger et qu'il devra être annulé en raison de son caractère abusif (CACI 7 janvier 2013/1).

149. Le but protecteur de l'art. 271 CO ne prive pas le propriétaire d'un immeuble de haut standing de tirer profit de son bien immobilier en le revendant à de meilleures conditions. A ce stade, il n'y a pas lieu de se demander quel montant de loyer serait nécessaire pour rentabiliser le prix de vente et si un tel loyer serait abusif. C'est dans le cadre d'une contestation de loyer qu'un futur locataire pourrait se prévaloir du caractère excessif du prix d'acquisition (CACI 7 janvier 2013/2 qui est dans la ligne de l'arrêt 4A_484/2012 du 28 février 2013, cons. 2.3.1, de peu postérieur).
150. Le fait que l'autorité administrative ait autorisé la vente de l'appartement loué à la condition que le bail en cours avec le locataire soit repris va au-delà de ce qui est nécessaire à la conservation du parc immobilier, l'autorité administrative ne pouvant limiter le droit de bailleur de résilier un bail particulier. La condition posée par l'autorité administrative n'a dès lors pas de portée propre ; elle n'est pas susceptible de conférer une protection contre la résiliation du bail qui soit plus large que celle offerte par le droit fédéral (TF 4A_461/2014 du 23 février 2015, cons. 1).
151. Le bailleur peut légitimement vouloir *démolir les locaux loués*, ce qui suppose leur restitution par le locataire, en vue d'en reconstruire d'autres dont la valeur sera plus importante. Le congé est toutefois abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit administratif applicable et que le bailleur n'obtiendra donc pas les autorisations nécessaires ; la preuve de l'impossibilité objective incombe alors au locataire (TF 4A_503/2013 du 5 mars 2014, cons. 4.2, SJ 2014 I 405, rés. DB 2014 no 17, p. 33 note P.C. ; TF 4A_726/2012 du 30 avril 2013, cons. 1.2, rés. DB 2013 no 15 note C.A. ; voir aussi ATF 136 III 190, cons. 4). La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu ces autorisations, ni même qu'il ait déjà déposé les documents dont elles dépendent (TF 4A_726/2012 déjà cité ; TF 4A_210/2014 du 17 juillet 2014, cons. 3.1).
152. Le souhait du bailleur de voir son arcade réellement exploitée est un intérêt digne de protection justifiant une résiliation ordinaire (TF 4A_255/2012 du 20 juillet 2012, cons. 2.2.1, rés. JdT 2013 II 134).

153. Le bailleur est en principe libre de *changer l'affectation de sa chose* après l'expiration du bail. Le souhait du bailleur de récupérer sa chose pour y promouvoir ses activités commerciales n'est pas contraire à la bonne foi (TF 4A_167/2012 du 2 août 2012, cons. 2.2, rés. JdT 2013 II 134 ; TF 4A_726/2012 du 30 avril 2013, cons. 1.2, rés. DB 2013 no 25, p. 31 note C.A.).
154. Il n'est pas contraire à la bonne foi de résilier le bail d'un appartement dont l'utilisation est devenue incompatible, à cause des nuisances occasionnées, avec un autre usage de l'immeuble que le bailleur (en l'espèce une commune) entend favoriser (activités sociales d'une salle communale) (TF 4A_643/2010 du 24 février 2011, cons. 3).
155. N'est pas contraire à la bonne foi le congé qui a pour fin de permettre à la bailleuse de reprendre la libre disposition des locaux commerciaux (jusqu'ici utilisés pour un cabinet médical), de les rénover, puis de les relouer au locataire qu'elle aura choisi (TF 4A_22/2015 du 11 mai 2015, cons. 3.2).
156. Est en revanche abusif le congé donné pour remplacer un exploitant par un autre qui y créerait un établissement public d'un standing plus élevé, sans qu'il puisse en obtenir un loyer plus élevé, dès lors qu'il n'est pas établi que le quartier industriel où se situent les locaux loués aurait changé de caractère depuis le début du bail. Il n'y a pas d'intérêt suffisamment concret et sérieux pour la résiliation (TF 4A_529/2014 du 23 janvier 2015, cons. 3 ; arrêt qui paraît discutable, cf. *supra* ch. 145).
157. Il est en principe licite de résilier un bail afin d'obtenir d'un nouveau locataire un *loyer plus élevé* que celui versé par l'actuel occupant des lieux. Toutefois, le congé ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite : il faut donc que le bailleur soit en droit d'exiger un loyer supérieur à celui payé par le preneur congédié. La résiliation est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux loyers usuels dans le quartier, respectivement parce qu'il lui procure déjà un rendement suffisant (ATF 136 III 74, cons. 2.1 ; ATF 120 II 105, cons. 3b/bb ; TF 4A_58/2013 du 6 mai 2013, cons. 3.1 ; TF 4A_397/2013 du 11 février 2014, cons. 3.5.1). Est abusif le congé donné par un bailleur qui ne dispose que d'une réserve de hausse insignifiante, mais en fait néanmoins usage afin de se débarrasser d'un

locataire qui ne lui convient plus. Une réserve de hausse de CHF 75.- par année est insignifiante (TF 4A_211/2015 du 8 décembre 2015, cons. 2 et 5).

158. Le bailleur ne saurait se soustraire à cette jurisprudence, même dans les cas où le locataire congédié a hérité du bail contracté par un défunt parent plusieurs décennies auparavant (TF 4A_397/2013 du 11 février 2014, cons. 3.5.2). A cet égard, le bailleur doit collaborer à la manifestation de la vérité en produisant les pièces nécessaires pour le calcul de rendement ; à défaut, le juge peut généralement déduire sans arbitraire que le bailleur n'avait pas de motif de congé valable (TF 4A_397/2013 du 11 février 2014, cons. 4.2).
159. Lorsque le locataire n'emploie pas lui-même les locaux loués et en cède l'usage sur le marché locatif, à la manière d'un propriétaire qui rentabilise son bien autrement qu'en l'utilisant personnellement, le projet du bailleur de relouer les locaux et de profiter directement de leur valeur locative complète, sans la partager avec un intermédiaire, est un motif compatible avec l'art. 271 al. 1 CO. Il importe donc peu que le bailleur n'ait peut-être pas voulu entrer en pourparlers avec le locataire sur une augmentation de loyer (TF 4A_8/2016 du 16 février 2016, cons. 2.2).

6. Congé donné en raison des besoins du bailleur

160. La résiliation motivée par le *besoin du bailleur* ou de ses proches parents d'occuper eux-mêmes l'appartement loué n'est en principe pas contraire aux règles de la bonne foi (TF 4C.411/2006 du 9 février 2007, cons. 2.1, in MRA 2007, p. 45). Dans un litige portant sur la prolongation d'un bail, qui implique de procéder à une pesée des intérêts en présence, le Tribunal fédéral a souligné en *obiter dictum* que l'intérêt d'une bailleuse, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, se concentre dans la réalisation de son but social ; si elle invoque le désir de son actionnaire de loger lui-même dans les locaux, elle se heurte à l'objection que l'actionnaire est juridiquement une personne distincte de la société (TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000, cons. 2b, cité dans l'ATF 132 III 737, cons. 3.4.3). La question de la validité d'une résiliation qui serait réellement destinée à permettre l'installation d'une personne présentant par exemple des liens économiques ou d'affaires avec la société détenant l'entier du capital-actions de la

bailleresse a été laissée ouverte (TF 4A_431/2013 du 10 janvier 2014, cons. 3.2, rés. DB 2014 no 15, p. 29 note M.M.).

7. Congé donné en raison d'une sous-location non autorisée

161. En cas de *sous-location* (totale) non autorisée (absence de consentement du bailleur), celui-ci peut valablement résilier le bail s'il était en droit de refuser son consentement. Les cas dans lesquels il dispose de ce droit, énumérés de manière exhaustive à l'art. 262 al. 2 CO, sont les suivants : lorsque le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (a), lorsque les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail, sont abusives (b), et lorsque la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (c).
162. La résiliation ordinaire est également valable si le simple fait de ne pas requérir le consentement préalable du bailleur à la sous-location est de nature à anéantir le lien de confiance qui lie le bailleur au locataire ; en effet, le congé ordinaire donné comme sanction de ce fait n'est pas contraire aux règles de la bonne foi, et cela même si le bailleur a toléré la situation pendant un certain temps (ATF 138 III 59, cons. 2.2.2 et, cons. 3, JdT 2014 II 418 ; cf. ATF 134 III 446, cons. 2.2 ; TF 4A_290/2015 du 9 septembre 2015, cons. 4.3.1, cf. Pascal Jeannin, *Sous-location : silence du bailleur et abus de droit du locataire*, Newsletter Bail.ch décembre 2015).
163. A ces cas s'ajoute l'interdiction générale de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC : en effet, lorsque le locataire abuse de son droit à la sous-location, il ne saurait être protégé et il faut raisonner comme si son droit n'existait pas (ATF 134 III 446, cons. 2.4., p. 450 ; TF 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, cons. 2.1). Selon la jurisprudence, la sous-location est en principe conçue pour le cas où le locataire n'a temporairement plus l'usage de la chose louée – par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu – ; il le remet alors provisoirement à un tiers pour se décharger, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer le temps de son absence (ATF 138 III 59, cons. 2.2.1, JdT 2014 II 418). Il y a abus de droit si le locataire a perdu toute idée de reprendre dans un avenir prévisible l'usage de la chose louée et qu'il a procédé en réalité à une substitution de locataires, ce qui est un but étranger à l'institution même de la sous-location (ATF 138 III 59, cons. 2.2.1, JdT 2014 II 418 ; ATF 134

III 446, cons. 2.4.). Certes, un locataire qui quitte un logement peut penser avoir un jour un intérêt à revenir dans les locaux qu'il abandonne. Surtout en période de pénurie de logements, il peut avoir un intérêt à garder un certain droit sur les locaux. Toutefois, on ne saurait admettre que la sous-location soit dénaturée et conduite à éluder les conditions d'un transfert du bail. Le juge doit donc se montrer relativement strict dans l'examen de l'intention, qui doit résulter d'un besoin légitime et clairement perceptible (TF 4A_367/2010 du 4 octobre 2010, cons. 2.1 *in fine*, in CdB 2011, p. 15), du locataire de réintégrer les locaux loués. La vague possibilité de réintégrer peut-être un jour soi-même l'objet loué ne suffit pas à justifier une sous-location (ATF 138 III 59, cons. 2.2.1, JdT 2014 II 418 ; TF 4A_290/2015 du 9 septembre 2015, cons. 4.3.1). L'intention de réintégrer les locaux loués dans un avenir prévisible doit exister au moment où le congé est notifié (TF 4A_705/2014 du 8 mai 2015, cons. 4.3.3). La locataire qui utilise quatre à six semaines par an l'appartement loué dont le coût est essentiellement supporté par une tierce personne, alors que sa fille dispose de surcroît d'un pied-à-terre dans la même ville, abuse de son droit à la sous-location pour conserver la mainmise sur un appartement au loyer manifestement avantageux, en prévision d'un très aléatoire retour en Suisse (TF 4A_556/2015 du 3 mai 2016, cons. 3.5).

164. Si le bailleur a donné son consentement, il ne peut plus se prévaloir par la suite des motifs de refus (art. 262 al. 2 CO) qu'il connaissait ou devait connaître au moment d'autoriser la sous-location (totale). Dès lors, c'est à bon droit que le locataire exerce son droit de sous-louer et le congé, qui repose sur ce motif, est en principe annulable. Il reste toutefois au bailleur la possibilité de se prévaloir de l'interdiction générale de l'abus de droit. Ainsi, lorsque le bailleur consent à une sous-location de durée indéterminée, on ne saurait en inférer qu'il l'accepte *ad vitam aeternam*. A cet égard, l'écoulement du temps (depuis le jour où le bailleur a donné son consentement) joue un rôle et il doit, entre autres éléments, être pris en compte pour déterminer s'il convient de mettre en oeuvre l'interdiction de l'abus de droit, notamment dans le cas où le locataire aurait un intérêt insuffisant à l'exercice de son droit (cf. ATF 138 III 59, cons. 2.2 ; TF 4A_290/2015 du 9 septembre 2015, cons. 4.3.2, cf. Pascal Jeannin, Sous-location : silence du bailleur et abus de droit du locataire, Newsletter Bail.ch décembre 2015). Si le locataire, ayant quitté l'objet sous-loué ne le regagne pas après l'écoulement de son temps d'absence temporaire

légitime, la sous-location autorisée pour une durée indéterminée perd son caractère licite ; à noter qu'elle est d'emblée illicite si dès la conclusion du contrat de sous-location, le locataire n'a pas l'intention de retourner plus tard dans l'objet loué (TF 4A_316/2015 du 9 octobre 2015, SJ 2016 I 133).

165. Lorsque la sous-location totale dure depuis plus d'un quart de siècle et que le locataire a quitté la Suisse il y a dix ans, sans aucune intention d'y revenir, une résiliation ordinaire du bail ne saurait contrevenir aux règles de la bonne foi en raison d'une autorisation de sous-louer de durée indéterminée (TF 4A_316/2015 du 9 octobre 2015, cons. 2, SJ 2016).
166. Dans le deuxième cas de figure (sous-location partielle), il faut encore distinguer selon que le locataire principal utilise les locaux ou qu'il ne les utilise plus. Dans la première hypothèse (le locataire utilise les locaux), si le locataire a obtenu le consentement du bailleur à une sous-location (partielle) d'une durée indéterminée, on voit mal que ce dernier puisse se prévaloir de l'abus de droit (et notamment de l'absence d'intérêt du locataire), puisque celui-ci est toujours dans les locaux ; le bailleur ne peut donc pas résilier le bail au motif d'une sous-location non autorisée. Dès lors, s'il entend revenir sur son consentement, le bailleur doit impérativement agir selon les règles de procédure de l'art. 269d CO (ATF 125 III 62, cons. 2b). En effet, le consentement donné par le bailleur a étendu les facultés accordées au locataire par le contrat de bail conclu initialement. Si le bailleur entend par la suite retirer son consentement, il doit le notifier au locataire en utilisant la formule officielle, conformément à l'art. 269d al. 3 CO, car il s'agit alors de modifier l'usage convenu, en retirant au locataire la possibilité de sous-louer (ATF 125 III 62, cons. 2b). Plus précisément, c'est parce que cette modification du contrat de bail affecte le rapport d'échange des prestations des deux parties (bailleur et locataire) qu'elle entre dans le large champ d'application de l'art. 269d CO (ATF 125 III 231, cons. 3b). Il en résulte que, si le bailleur n'a pas effectué la notification correspondante en utilisant la formule officielle, la résiliation du bail pour cause de sous-location contrevient aux règles de la bonne foi et doit être annulée (TF 4A_290/2015 du 9 septembre 2015, cons. 4.4.1, cf. Pascal Jeannin, Sous-location : silence du bailleur et abus de droit du locataire, Newsletter Bail.ch décembre 2015).
167. Si, par contre, le locataire n'a pas obtenu le consentement du bailleur, il convient de raisonner comme en cas de sous-location totale : il faut

déterminer si le bailleur était en droit de refuser son consentement (trois situations mentionnées exhaustivement à l'art. 262 al. 2 CO) ou si le fait de n'avoir pas requis le consentement du bailleur légitimait, en soi, la résiliation (rupture du lien de confiance). A ces cas s'ajoute l'interdiction générale de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (TF 4A_290/2015 du 9 septembre 2015, cons. 4.4.1, cf. Pascal Jeannin, Sous-location : silence du bailleur et abus de droit du locataire, Newsletter Bail.ch décembre 2015).

168. La même solution s'impose lorsque le locataire n'utilise plus les locaux et qu'il n'a pas obtenu le consentement du bailleur pour la sous-location (TF 4A_290/2015 du 9 septembre 2015, cons. 4.4.2, cf. Pascal Jeannin, Sous-location : silence du bailleur et abus de droit du locataire, Newsletter Bail.ch décembre 2015).
169. Si le locataire n'utilise plus les locaux, mais qu'il avait obtenu le consentement du bailleur pour la sous-location, celui-ci peut toujours se prévaloir de l'interdiction générale de l'abus de droit (TF 4A_290/2015 du 9 septembre 2015, cons. 4.4.3, cf. Pascal Jeannin, Sous-location : silence du bailleur et abus de droit du locataire, Newsletter Bail.ch décembre 2015).
170. Lorsque le locataire a requis par écrit le consentement du bailleur pour une sous-location partielle de onze mois, renouvelable, de son appartement et que le bailleur ne se manifeste pas, il y a lieu de considérer, selon la méthode d'interprétation objective de la volonté des parties, qu'il a consenti à une sous-location de durée indéterminée, et non seulement à une sous-location de durée déterminée de onze mois. Pour mettre un terme à la sous-location dans cette situation, le bailleur doit passer par une modification du contrat selon l'art. 269d al. 3 CO. Une résiliation pour sous-location non autorisée contrevient aux règles de la bonne foi et est abusive (TF 4A_290/2015 du 9 septembre 2015, cons. 5.2 et 5.3, cf. Pascal Jeannin, Sous-location : silence du bailleur et abus de droit du locataire, Newsletter Bail.ch décembre 2015).
171. Il n'y a pas de rapport juridique entre le bailleur principal et le sous-locataire ; sous réserve d'un bail principal fictif (cf. art. 273b al. 2 CO), le sous-locataire ne peut donc pas contester la résiliation du bail principal. De son côté, le locataire, pour contester la résiliation du bail principal, ne peut

pas se prévaloir de conséquences pénibles pour son sous-locataire (TF 4A_366/2012 du 3 septembre 2012, cons. 2.1).

172. S'agissant des cas où une sous-location non autorisée permet au bailleur une résiliation extraordinaire, cf. *supra* no 61-62 et 67 ss.

8. Divers autres cas de congé contraire à la bonne foi

173. Celui qui agit pendant le délai de prescription peut difficilement se voir reprocher d'agir contrairement aux règles de la bonne foi. Ainsi, le fait de réclamer un loyer ancien impayé dans le délai précité et de résilier ensuite, le cas échéant, le bail conformément à l'art. 257d al. 2 CO, n'est pas constitutif d'un comportement contrevenant aux règles de la bonne foi (TF 4A_347/2012 du 5 novembre 2012, cons. 2.2, in CdB 2013, p. 48).
174. En règle générale, un congé pertinemment fondé sur l'art. 266g al. 1 CO ne peut guère se révéler contraire aux règles de la bonne foi aux termes de l'art. 271 al. 1 CO. Il ressort néanmoins de l'art. 271a al. 3 let. e CO, relatif aux rapports entre le congé extraordinaire fondé sur l'art. 266g al. 1 CO et les cas d'annulation spécifiques énumérés par l'art. 271a al. 1 CO, que la protection concernée n'est pas d'emblée ni par principe refusée au destinataire d'un pareil congé (TF 4A_586/2012 du 23 septembre 2013, cons. 4, CdB 2014, p. 12, rés. DB 2013 no 9, p. 23).
175. N'est pas contraire à la bonne foi le congé ordinaire donné alors les locataires avaient refusé d'apporter une coopération pourtant usuelle dans une relation contractuelle normale et même fait obstruction aux requêtes de la bailleresse. La conclusion serait différente si les exigences de la bailleresse avaient été inadmissibles ou même chicanières (TF 4A_155/2013 du 21 octobre 2013, cons. 2.6.1, SJ 2014 I 93). Ainsi n'est pas contraire à la bonne foi le congé donné après que les locataires n'ont donné aucune suite à la requête du bailleur leur demandant un extrait de leur jugement de divorce et n'ont donné suite qu'après deux interpellations à une requête d'enlèvement d'une antenne parabolique (TF 4A_155/2013 du 21 octobre 2013, cons. 2.6, SJ 2014 I 93).
176. N'est pas contraire à la bonne foi le congé donné pour mettre fin à des querelles incessantes entre locataires du même immeuble, le souhait de rétablir la paix dans l'immeuble étant une aspiration légitime. Il était en outre défendable de résilier le bail du locataire dont il y avait des raisons

sérieuses de penser qu'il était à l'origine de la situation conflictuelle plutôt que celui du voisin, qui était locataire de longue date (TF 4A_735/2011 du 16 janvier 2012, cons. 2.4, confirmant CREC I 8 novembre 2011/272).

177. Est disproportionné le congé ordinaire donné par le bailleur en raison de l'encombrement de l'appartement par de nombreux objets et en raison de dégâts causés par un animal, dès lors que le locataire, très âgé et psychologiquement affaibli, avait entièrement remis en état l'appartement après la résiliation. Un tel congé était inutilement rigoureux, le congé extraordinaire étant moins dommageable pour le locataire, compte tenu qu'une sommation était nécessaire et qu'il était possible de mettre fin à la violation du contrat (TF 4A_464/2014 du 21 novembre 2014, cons. 4, CdB 2015, p. 37). Le raisonnement qui consiste à juger la voie du congé ordinaire plus rigoureuse que le congé extraordinaire paraît bien curieux et part de l'a priori que le locataire aurait d'emblée donné suite à la sommation (cf. la note Jacques Ansermet, CdB 2015, p. 40).
178. Est contraire à la bonne foi le congé donné à des locataires âgés de 84 et 78 ans occupant l'appartement depuis 41 ans, sans jamais avoir causé de difficultés, la libération des locaux n'étant pas une condition nécessaire pour que le bailleur puisse engager à demeure un couple chargé de la conciergerie, ce qui était le motif invoqué à l'appui de la résiliation (TF 4A_50/2015 du 19 mai 2015, cons. 2.2).

B. Congé de représailles (art. 271a al. 1 let. a CO)

179. A teneur de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011, cons. 4.1). Elle suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit une prétention en relation avec le bail (1), que le locataire fait valoir de bonne foi (2) et qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (3). S'agissant du fardeau de la preuve, le locataire doit prouver qu'il a soumis à son cocontractant une prétention dérivant du contrat et rendre à tout le moins hautement vraisemblable qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011, cons. 4.1 ; TF 4C.155/2000 du 30 août 2000, cons. 2a, in SJ 2001 I 17). Le congé-représailles est d'autant

plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (TF 4A_254/2015 du 15 juillet 2015, cons. 2.2, CdB 2015, p. 120). Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4A_254/2015 du 15 juillet 2015, cons. 2.2, CdB 2015, p. 120 ; TF 4A_656/2010 du 14 février 2011, cons. 4.1 ; TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007, cons. 3.3 ; CACI 23 novembre 2012/551). Lorsque, en revanche, le bailleur refuse de motiver le congé – étant précisé que la motivation du congé est obligatoire si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO) et que, si le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés avant l'ouverture de la procédure, il peut cependant les compléter ou les expliciter au cours de celle-ci –, tarde à le faire, ou ne parvient pas à prouver le motif du congé, on admettra, avec d'autres indices, le congé de représailles (CACI 20 août 2014/443 ; CACI 22 septembre 2015/495).

180. Il existe une présomption de fait selon laquelle un congé donné quelques jours après l'échéance de la période de protection de l'art. 271a al. 1 let. e CO constitue un congé de représailles, à moins que le bailleur puisse le justifier d'une motivation particulièrement solide et fondée (CACI 26 février 2015/104 : réalité d'un besoin propre douteuse au moment où le congé a été signifié).
181. Ne viole pas l'art. 271a al. 1 let. a CO le congé motivé par les plaintes pénales injustifiées et persistantes du locataire, ainsi que par les propos injurieux et menaçants tenus par ce dernier en audience (TF 4A_586/2012 du 23 septembre 2013, cons. 4, CdB 2014, p. 12, rés. DB 2013 no 9, p. 23 note M.M.).

C. Congé donné pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire (art. 271a al. 1 let. d CO)

182. Le locataire qui se prévaut du motif d'annulation de l'art. 271a al. 1 let. d CO n'est pas tenu de mettre en évidence un lien de causalité entre la procédure judiciaire et le congé qu'il attaque, lequel, s'il est intervenu pendant la durée du procès, est réputé abusif quel qu'en soit le motif, sous la seule réserve des hypothèses régies par l'art. 271a al. 3 CO (ATF 131 III 33, cons. 3.1 à 3.5). L'art. 271a al. 1 let. d CO appréhende toutes les procédures de conciliation ou judiciaires en rapport avec le bail, quel qu'en

soit l'objet (même arrêt, cons. 3.3 ; TF 4A_603/2013 du 19 mars 2014, cons. 5). En revanche, l'art. 271a al. 1 let. d CO n'est pas déjà applicable lorsqu'une demande de réduction de loyer a été adressée au bailleur uniquement (TF 4A_615/2013 du 4 avril 2014, cons. 5.2).

183. En relation avec l'art. 271a al. 1 let. d CO, le moment pertinent pour le congé est celui du premier congé, même s'il n'est pas valable pour raison de forme (TF 4A_615/2013 du 4 avril 2014, cons. 5.2). L'art. 271 al. 1 let. d CO est ainsi applicable lorsque, le jour de la résiliation, le bailleur était en litige judiciaire avec son locataire A, qu'il avait appelé en cause dans le cadre d'une procédure ouverte par un autre locataire B en raison des nuisances commises par le locataire A (TF 4A_603/2013 du 19 mars 2014, cons. 5).
184. La protection de l'art. 271a al. 1 let. d CO commence avec le dépôt de la requête de conciliation jusqu'à l'achèvement de la procédure entrée en force (TF 4A_615/2013 du 4 avril 2014, cons. 2.3), indépendamment du point de savoir quand le bailleur a eu ou aurait pu avoir connaissance de cette procédure selon le principe de la bonne foi (ATF 141 III 101, cons. 2, JdT 2015 II 273, rés. DB 2015 no 18, p. 39, note, P. D.-M. ; cf. Patricia Dietschy-Martenet, La protection contre les congés donnés en cours de procédure : connaissance par le bailleur et litispendance, Newsletter Bail.ch février 2015).
185. L'art. 271a al. 1 let. d CO n'est pas inapplicable du seul fait que la procédure pendante concerne un cas bagatelle (ici une créance de CHF 91.50). Il faut encore que le locataire procède abusivement, notamment s'il cherche en réalité à obtenir une protection contre les congés (TF 4A_269/2015 du 2 novembre 2015, cons. 4.2.2)

D. Congé donné dans les trois ans qui suivent la fin d'une procédure (art. 271a al. 1 let. e CO) ou faisant suite à un arrangement hors procédure (art. 271a al. 2 CO)

186. Un congé nul ou inefficace en raison d'un vice de forme peut être renouvelé pendant une procédure judiciaire en matière de bail et dans le délai de protection de trois ans à compter de la fin de la procédure sans être abusif au sens de l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (TF 4C.432/2006 du 8 mai 2007, cons. 4.4), à moins que le premier congé ait été donné sciemment

sans formule officielle, ce qu'il appartient au locataire d'établir (TF 4A_588/2013 du 15 avril 2014, cons. 2.7).

187. En revanche, un congé extraordinaire jugé inefficace, car affecté d'un vice matériel, ne peut pas être valablement répété durant les trois ans qui suivent la fin de la procédure, sous réserve de l'un des cas recensés à l'art. 271a al. 3 CO, (CdB 2014, p. 88, Tribunal des Baux/VD).
188. En cas de résiliation ordinaire notifiée durant une période de protection prévue à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO, il y a lieu de vérifier si ledit congé remplit les conditions d'un congé extraordinaire prévu à l'art. 271a al. 3 CO, faisant ainsi échec à la présomption d'annulabilité (CdB 2014, p. 88, Tribunal des Baux/VD).
189. Lorsque l'autorité de conciliation rectifie d'office sa décision devenue définitive faute de saisine du tribunal, cela n'a pas pour effet de reporter le point de départ du délai de protection de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 3 CO (TF 4A_605/2015 du 18 février 2016, cons. 3).
190. Lorsque le congé a été donné pendant une période de protection, il est annulable même si le bailleur aurait pu attendre quelques mois et résilier pour la même échéance après la fin de ladite période (TF 4A_531/2014 du 20 janvier 2015, cons. 2.2).
191. Il existe une présomption de fait selon laquelle un congé donné quelques jours après l'échéance de la période de protection de l'art. 271a al. 1 let. e CO constitue un congé de repréailles, à moins que le bailleur puisse le justifier par une motivation particulièrement solide et fondée (CACI 26 février 2015/104 : réalité d'un besoin propre douteuse au moment où le congé a été signifié).
192. La volonté de démolir et de reconstruire n'est pas un motif permettant exceptionnellement de résilier un bail durant une période de protection au sens de l'art. 271a al. 1 let. e CO. Un tel congé ne serait licite que si ces travaux sont si urgents qu'ils constituent un juste motif selon l'alinéa 3 let. e de cette disposition (TF 4A_332/2011 du 21 novembre 2011, cons. 3.2, CdB 2012, p. 77).
193. L'annulation du congé selon l'art. 271a al. 2 CO suppose que dans les trois années qui l'ont précédé, les parties se soient trouvées en litige et qu'elles aient abouti à une solution amiable par suite de concessions du bailleur. L'annulation est donc exclue si l'une des parties a accepté aussitôt et sans

discussion une prétention annoncée par l'autre partie (ATF 130 III 563, cons. 2.1). Savoir s'il y a eu litige entre les parties, selon la jurisprudence précitée, est une question juridique (TF 4A_383/2012 du 9 octobre 2012, cons. 4, rés. JdT 2013 II 135 ; TF 4A_671/2012 du 6 mars 2013, cons. 3.1, rés. DB 2013 no 16, p. 33 note M.M.).

194. Le fait que le locataire ait dû envoyer une seconde lettre au bailleur – la première étant restée sans réponse – avant de recevoir immédiatement une suite favorable ne signifie pas qu'il y ait eu litige entre parties. Le silence qui a suivi la première lettre ne peut pas être interprété comme un désaccord du bailleur ; il est possible que celui-ci ait voulu prendre le temps d'étudier la demande et d'envoyer un artisan sur place, ou que son inaction ait résulté d'une simple négligence (TF 4A_393/2012 du 9 octobre 2012, cons. 4, rés. JdT 2013 II 135).
195. Le locataire bénéficie en principe de la protection triennale sans égard aux concessions plus ou moins importantes que le bailleur a faites dans la transaction (ATF 130 III 563, cons. 2.1). Certains auteurs précisent que le délai de protection ne s'applique pas lorsque le locataire a entièrement reconnu les prétentions du bailleur et que la transaction porte sur des points accessoires comme les dépens ou même les intérêts moratoires (TF 4A_17/2016 du 29 juin 2016, cons. 2.2). Il convient en outre de réserver le cas où le locataire adopte lui-même un comportement abusif excluant l'application de l'art. 271a al. 1 let. e CO. La doctrine cite l'exemple, inspiré de la pratique, où le bailleur accepte de donner une dernière chance au locataire et de retirer, moyennant des promesses, un congé manifestement fondé que le locataire a contesté à tort. Si le bailleur notifie ultérieurement un nouveau congé parce que le locataire n'a pas tenu ses engagements, celui-ci ne peut pas exciper du délai de protection. La transaction doit faire comprendre de façon suffisamment précise et explicite que la résiliation notifiée par le bailleur était pleinement valable sur le fond, mais qu'elle a été retirée par gain de paix, l'accord valant avertissement (TF 4A_17/2016 du 29 juin 2016, cons. 3.2).

Lorsque la résiliation est retirée, mais que l'accord mentionne expressément qu'en contrepartie du retrait, le locataire admet que la résiliation était fondée et prend l'engagement de respecter ses obligations, la protection contre les congés ne s'applique pas. La preuve de la reconnaissance du congé par le locataire peut cependant être établie par

n'importe quel moyen établissant l'absence de litige sur la validité de la résiliation (CACI 11 septembre 2013/466).

196. Ainsi, la protection légale ne s'applique pas, lorsque le bailleur retire sa résiliation, après que le locataire a expliqué les raisons pour lesquelles il était tombé dans une situation difficile, indiquait avoir retrouvé du travail et demandé si le bailleur était d'accord d'annuler la résiliation à condition de l'arriéré soit réglé, sans jamais remettre en question la validité du congé (CACI 11 septembre 2013/466).
197. Lorsque les locataires n'ont pas vu leur demande de réduction de loyer immédiatement agréée par la bailleuse qui, dans un premier temps, a prétendu que l'installation de la climatisation compensait l'indemnisation des nuisances, avant d'accéder à cette requête, la protection légale de l'art. 271a al. 2 CO est applicable (TF 4A_671/2012 du 6 mars 2013, cons. 3.2, rés. DB 2013 no 16, p. 33 note M.M.).
198. La procédure de conciliation ou judiciaire doit être en rapport avec le bail dont la résiliation est contestée. Tel n'est pas le cas lorsque le bail (ici d'habitation) pour lequel le bailleur a succombé n'a pas de relation avec le bail pour locaux commerciaux, dont la résiliation est contestée, conclu avec le même locataire (TF 4A_269/2015 du 2 novembre 2015, cons. 4.1).

E. Les exceptions à la protection contre les congés – besoin propre du bailleur (art. 271a al. 3 CO)

199. Malgré l'énumération en principe exhaustive des exceptions à l'art. 271a al. 3 CO, un congé donné pendant une procédure en rapport avec un bail ou dans les trois ans qui suivent est valable, lorsque le bailleur renouvelle un congé nul ou inefficace pour des motifs formels. Dans un tel cas, le bailleur ne fait qu'exprimer une volonté de résilier déjà existante (ATF 141 III 101, cons. 2.8 ; TF 4A_470/2015 du 12 janvier 2016, cons. 2).
200. Dès lors que le besoin propre et urgent du bailleur a un sens similaire aux art. 261 al. 2 let. a et 271a al. 3 let. a CO (TF 4A_447/2015 du 31 mars 2016, cons. 5.2.1, destiné à la publication), on renvoie aux nos 100 ss ci-dessus et on relève pour le surplus ci-dessous les arrêts rendus en application de l'art. 271a al. 3 let. a CO.
201. Le besoin personnel urgent du bailleur ne présuppose pas une situation de contrainte. Il est réalisé lorsqu'on ne peut exiger de ce dernier – pour des

motifs économiques ou d'autres raisons – qu'il renonce à utiliser l'objet loué. Pour en décider, il y a lieu d'apprécier toutes les circonstances pertinentes du cas particulier. L'urgence doit être non seulement temporelle, mais aussi matérielle. Les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance. Tel n'est pas le cas lorsque le bailleur cherche simplement à obtenir un appartement doté d'un meilleur ensoleillement ou d'une meilleure vue (TF 4A_52/2015 du 9 juin 2015, cons. 2.3 ; TF 4A_78/2013 du 16 mai 2013, cons. 3 ; TF 4A_747/2012 du 5 avril 2013, cons. 2 ; ATF 132 III 737, cons. 3.4.3 ; ATF 118 II 50, cons. 3d). En outre, le besoin doit être immédiat, réel et actuel. Un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas (TF 4A_78/2013 du 16 mai 2013, cons. 4.3 ; ATF 118 II 50, cons. 3c). Déterminer le degré d'urgence requis relève, dans une large mesure, de l'appréciation du juge. Il incombe au bailleur d'établir l'existence d'un besoin urgent (TF 4A_447/2013 du 20 novembre 2013, cons. 4.1 ; TF 4A_569/2013 du 24 mars 2014, cons. 2.2, rés. DB 2014 no 18, p. 35 note M.M. ; TF 4A_461/2014 du 23 février 2015, cons. 2.2.1). L'urgence du besoin s'apprécie au moment où le bailleur manifeste sa volonté de résilier le bail (TF 4A_52/2015 du 9 juin 2015, cons. 2.3 ; TF 4A_254/2015 du 15 juillet 2015, cons. 2.4, CdB 2015, p. 120).

202. Le besoin urgent a été admis dans les cas suivants :

- La fille du bailleur, tout juste majeure, s'apprêtait à débiter un apprentissage ; l'appartement concerné se situait près de son lieu de travail et à proximité immédiate du bailleur et des grands-parents de la jeune fille, qui avait vécu des événements perturbants auprès de sa mère. Il importait peu qu'un autre appartement dans l'immeuble ait été récemment attribué à un nouveau locataire, car le bailleur n'avait pas la jouissance de ce logement, selon la convention de répartition conclue avec les autres copropriétaires (TF 4C.388/2005 du 20 février 2006, cons. 2.3).
- Le bailleur voulait permettre à sa fille, qui venait d'achever ses études universitaires, de quitter le domicile parental pour s'installer avec son compagnon. S'il était avéré, ce motif allégué par le bailleur devait l'emporter sur l'intérêt du locataire à continuer d'occuper l'appartement pris à bail (TF 4C.17/2006 du 27 mars 2006, cons. 3.4.1, trad. in MRA 2006 65 ; cf. aussi TF 4C.400/2001 du 4 mars 2002, cons. 3b et c, in Praxis 2002 635).

- Le bailleur et son épouse voulaient couper tout lien avec le commerce de boucherie qu'ils venaient de remettre à un successeur ; en conséquence, ils avaient cédé en location à celui-ci le grand appartement situé au-dessus du commerce. A titre de solution provisoire, les bailleurs disposaient certes d'un logement, mais celui-ci se trouvait aussi dans l'immeuble abritant le commerce dont ils voulaient s'éloigner, comportait deux fois moins de pièces que leur ancien appartement et leur occasionnait des frais d'entreposage pour leurs meubles (TF 4A_363/2009 du 23 septembre 2009, cons. 1.2 et 1.3).
 - Bailleur ayant acquis un immeuble pour s'y loger et y exploiter une carrosserie et résiliant en conséquence les baux de manière anticipée. Le fait qu'un arrangement a été trouvé avec un autre locataire pour une fin de bail reportée d'une année n'enlève pas l'urgence du besoin, une telle solution concertée présentant l'avantage de la célérité par rapport à la voie judiciaire (TF 4A_747/2012 du 5 avril 2013, cons. 4).
 - Bailleur souffrant d'une maladie évolutive entraînant une dégradation irréversible des poumons et une altération également irréversible de la fonction respiratoire, qui, habitant en Thaïlande dans l'espérance déçue d'un climat plus favorable, souhaitait revenir habiter en Suisse dans l'immeuble dont il était propriétaire (TF 4A_569/2013 du 24 mars 2014, cons. 2.3, rés. DB 2014 no 18, p. 35 note M.M).
 - Bailleur qui, au moment de la résiliation litigieuse, habitait au huitième étage d'un immeuble présentant d'importants défauts incompatibles avec son état de santé (TF 4A_461/2014 du 23 février 2015, cons. 2.2.1).
 - Bailleur rentrant en Suisse après la fin d'une mission à l'étranger, peu important qu'il ait supporté provisoirement une cohabitation d'un an avec sa fille dans un autre appartement avant de partir à l'étranger. On ne peut imposer au bailleur de chasser sa fille majeure du logement occupé ou de supporter une cohabitation avec elle dans un espace restreint (TF 4A_52/2015 du 9 juin 2015, cons. 2.4).
203. En revanche, le besoin urgent a été nié dans le cas d'un bailleur, qui entendait installer son fils sans moyens financiers, dans le logement litigieux, dès lors que ce bailleur disposait d'autres logements disponibles à ce moment (TF 4A_78/2013 du 16 mai 2013).

204. En cas de résiliation ordinaire notifiée durant une période de protection prévue à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO, il y a lieu de vérifier si ledit congé remplit les conditions d'un congé extraordinaire prévu à l'art. 271a al. 3 CO, faisant ainsi échec à la présomption d'annulabilité (CdB 2014, p. 88, Tribunal des Baux/VD).

F. Questions de procédure (art. 273 CO)

205. Le *point de départ du délai de l'art. 273 CO* est soumis à la théorie absolue de la réception, l'arrêt publié aux ATF 137 III 208 étant applicable, car il s'agit d'un délai de droit matériel fédéral courant à partir d'une manifestation de volonté, et non d'un délai procédural. Ainsi, en particulier, lorsque l'agent postal n'a pas pu remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé à en prendre livraison et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait ; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 140 III 244, cons. 5, rés. DB 2014 no 19, p. 36 note B.C., qui confirme l'*obiter dictum* de l'arrêt TF 4A_471/2013 du 11 novembre 2013, cons. 2, rés. DB 2014 no 20, p. 40 note F.B., alors que CACI 4 juillet 2013/359 avait retenu dans ce cas de figure que la théorie relative était décisive ; la jurisprudence est désormais claire et l'on devra ainsi faire abstraction de l'avis de Bohnet (in : (Faux) départ du délai pour contester le congé, NewsletterBail.ch janvier 2014), qui estimait l'arrêt de la CACI parfaitement motivé ; pour un commentaire approuvant ce nouvel arrêt du TF : Carron, Départ du délai pour contester un congé et théorie de la réception, NewsletterBail.ch juillet 2014.)
206. Si l'*inefficacité du congé* peut être soulevée en tout temps, cela ne signifie pas pour autant que le locataire qui entend prendre pour la première fois en appel une conclusion constatatoire ad hoc, allégations et preuves à l'appui, puisse s'affranchir des exigences posées à cet égard par l'art. 317 CPC, disposition qui s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge établit les faits d'office (TF 4A_351/2015 du 5 août 2015, cons. 3.2, CdB 2015, p. 128)

207. Lorsque l'autorité d'appel admet un appel tendant à la validité d'une résiliation de bail, elle doit examiner *d'office si le bail doit être prolongé*, même si la partie intimée a renoncé à déposer appel joint ou à prendre des conclusions subsidiaires sur ce point (art. 373 al. 5 CO ; CACI 28 octobre 2013/557). Il s'agit là d'une exception du droit civil au principe de disposition qui prévaut normalement en matière de bail, le juge d'appel n'étant pas lié par les conclusions des parties sur ce point (TF 4A_386/2014 du 11 novembre 2014, cons. 4.1).
208. L'autorité d'appel peut statuer elle-même sur la prolongation, lorsque la résiliation est jugée valable, pour autant que le dossier contienne les éléments suffisants et que les locataires aient été invités en première instance à établir les circonstances pénibles (CACI 7 janvier 2013/1 ; CACI 14 mai 2014/262).
209. La *notion de protection en matière de congés* figurant à l'art. 243 al. 2 let. c CPC doit recevoir une acception large et englober non seulement les procédures en annulation, mais également celles en constatation de l'inefficacité ou de la nullité du congé, respectivement en constatation de la validité de ce dernier et en expulsion, que cette procédure ait été entamée par le locataire ou par le bailleur. La procédure en constatation de la validité du congé et en évacuation de la bailleuse doit dès lors être soumise à la procédure simplifiée, quelle que soit la valeur litigieuse (CACI 13 décembre 2011/395, JdT 2012 III 17 = CdB 2012, p. 31, note approbatrice Conod ; cf. Conod, Procédure applicable en matière d'expulsion en cas de contestation de la résiliation par le locataire, Newsletter Bail.ch mai 2012). Saisi d'un recours contre cet arrêt, le Tribunal fédéral s'est dispensé de trancher si cette interprétation de l'art. 243 al. 2 let. c CPC était correcte, dès lors que même si la procédure d'expulsion devait être soumise à la procédure ordinaire, les vices formels invoqués n'entraînaient pas l'irrecevabilité de la requête (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012, cons. 3.2.3, in RSPC 2012, p. 306). Dans un arrêt postérieur, le Tribunal fédéral a considéré que, lorsque le locataire avait pris en temps utile devant la Commission de conciliation des conclusions tant en annulation qu'en constatation de l'inefficacité ou de la nullité du congé, la procédure en expulsion du bailleur relevait du champ d'application de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et était soumise à la procédure simplifiée quelle que soit la valeur litigieuse, tout en laissant toujours ouverte la question de savoir ce qu'il en était lorsque seule la constatation

de l'inefficacité ou de la nullité du congé était en jeu (ATF 139 III 457, cons. 5.3, rés. DB 2014 no 22, p. 43, note F.B ; cf. Bohnet, La procédure simplifiée, arbitre de la compétence respective du tribunal de commerce et du tribunal des baux, NewsletterBail.ch décembre 2013). Le Tribunal fédéral a finalement confirmé l'interprétation large de la notion de « protection contre les congés », telle que préconisée par la jurisprudence vaudoise, en considérant qu'elle couvre aussi les litiges portant uniquement sur la nullité ou l'inefficacité du congé ou encore sur l'existence d'un accord quant à l'échéance du bail, voire sur l'existence même d'un rapport contractuel auquel se rapporte la résiliation (TF 4A_636/2015 du 21 juin 2016, cons. 2.5, destiné à la publication).

210. Des conclusions en constatation de l'inefficacité de la résiliation, subsidiairement tendant à ce que la résiliation soit reconnue comme abusive, telles qu'interprétées selon les règles de la bonne foi, ne sont pas purement constatatoires et entrent dans la notion de protection en matière de congés figurant à l'art. 243 al. 2 let. c CPC (TF 4A_383/2015 du 7 janvier 2016, cons. 2.4).
211. Il en va de même lorsque le locataire a conclu avoir exercé valablement une option de prolongation contractuelle, de sorte que le bail ne serait pas résiliable avant l'échéance du délai prévu par cette option, subsidiairement à la prolongation du bail (TF 4A_270/2015 du 14 avril 2016, cons. 4.2, destiné à la publication)
212. En revanche, le litige ayant pour objet la *requalification d'un contrat de bail de durée déterminée* en un contrat de durée indéterminée ne constitue pas un litige de protection en matière de congés selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC du seul fait que l'usage d'un tel bail puisse potentiellement constituer un artifice visant à dissuader le locataire de contester le loyer initial (CREC 18 août 2015/296 ; CACI 13 novembre 2015/607, CdB 2016, p. 25). Partant, la requalification d'un contrat de durée déterminée en contrat de durée indéterminée n'entre pas dans le champ de compétence de l'autorité de conciliation, laquelle ne peut rédiger, à son propos, une proposition de jugement, mais doit se borner à délivrer une autorisation de procéder à la partie locataire (CACI 13 novembre 2015/607, CdB 2016, p. 25).